

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava

Fakulta stavební

Katedra městského inženýrství

Investiční záměr developerského projektu

Business plan of the development project

Student:

Bc. Daniela Pabudová

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Jan Česelský, Ph.D.

Ostrava 2019

Zadání diplomové práce

Student:

Bc. Daniela Pabudová

Studijní program:

N3607 Stavební inženýrství

Studijní obor:

3607T013 Městské stavitelství a inženýrství

Téma:

**Investiční záměr developerského projektu
Business plan of the development project**

Jazyk vypracování:

čeština

Zásady pro vypracování:

Investiční záměr je po definování vize, mise a cílů jakéhokoliv investora jedním z prvních a zároveň i nejdůležitějších dokumentů, který by měl sestavit každý investor minimálně na počátku svého procesu investování. Investiční záměr by měl investorskému subjektu pomoci zhodnotit efektivnost plánovaných podnikatelských aktivit a současně by měl upozornit na možná rizika a slabé stránky, které by mohly úspěšnost plánovaného projektu negativně ovlivnit.

Cílem diplomové práce je zpracovat základní strukturu investičního záměru, přehled obecných zásad přípravy privátní investiční akce developerského projektu s finálním zpracováním konkrétního investičního záměru vybraného developerský projektu.

Diplomová práce bude rozdělena na teoretickou část a část aplikační.

Teoretická část bude obsahovat: zásady tvorby úspěšného investičního záměru, obecné přípravné procesy investičního záměru, obecnou strukturu a formy investičních záměrů, náležitosti investičního záměru, provázanost jednotlivých částí investičního záměru.

Aplikační část konkrétního investičního záměru vybraného developerského projektu bude obsahovat zejména tyto aspekty: cíle investičního záměru, význam investičního záměru pro investora, charakteristiku vybraného developerského projektu (územně technické podmínky území, požadavky projektu, zajištění požadavků ve vztahu k území, širší dopady projektu na okolí), analýzu trhu a konkurence s vyhodnocením, harmonogram developerského projektu (formy výstavby projektu, zajištění realizace), hodnocení rizik developerského projektu, finanční plán (zdroje financování, hodnocení ekonomické efektivnosti developerského projektu).

Další případné aspekty aplikační části diplomové práce budou upřesněny a specifikovány v průběhu zpracování DP.

Diplomová práce bude zpracována dle Interního předpisu pro vypracování závěrečné práce (verze 2019.1, dostupné na oficiálním webu Katedry městského inženýrství).

Rozsah závěrečné práce: min. 45 stran textu dle Směrnice děkana č.7/2015 a Interního předpisu pro vypracování závěrečné práce.

Seznam doporučené odborné literatury:

1. FOTR, J., SOUČEK, I. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování, Grada, 2004, ISBN 80-247-0939-2.
2. VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010, 513 s. ISBN 9788086929712.
3. ČESELSKÝ, J., ŠTRUP, O. Investiční procesy. 1. vyd. Ostrava: VŠB - Technická univerzita Ostrava, 2012, 164 s. ISBN 978-80-248-2811-4.
4. PROSTĚJOVSKÁ, Z. Management výstavbových projektů. Vyd. 1. V Praze: České vysoké učení technické, 2008, 200 s. ISBN 978-80-01-04142-0.
5. TETŘEVOVÁ, L. Financování projektů. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2006, 182 s. ISBN 80-86946-09-6.
6. BLACKWELL, E. How to prepare a business plan. Financování projektů. 5th edition, London: The Sunday Times, 2004, 173 pg. ISBN 80-0-7494-4981-0.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Jan Česelský, Ph.D.**

Datum zadání: 28.02.2019

Datum odevzdání: 29.11.2019

Ing. Renata Zdařilová, Ph.D.
vedoucí katedry

prof. Ing. Radim Čajka, CSc.
děkan fakulty

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci včetně příloh vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Ostravě dne 20.11.2019

.....

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo.

- beru na vědomí, že VŠB – TUO má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3 zákona č. 121/2000 Sb.)

- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB – TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO.

- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona.

- bylo sjednáno, že užít své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

- beru na vědomí, že odevzdáním své práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, bez ohledu na výsledek její obhajoby.

V Ostravě dne 20.11.2019

.....

Anotace

PABUDOVÁ D., Investiční záměr developerského projektu, 2019, 58 s. Diplomová práce. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Fakulta Stavební, Katedra městského inženýrství, Vedoucí práce Ing. Jan Česelský, Ph.D.

Diplomová práce se zabývá procesem investičního rozhodování v oblasti developerských projektů. V první části jsou uvedeny obecné zásady, postupy a jednotlivé fáze rozhodovacího procesu přípravy investice a definovány základní pojmy. V druhé části jsou následně uvedené principy aplikovány na konkrétní případ investiční příležitosti, kdy developer v rámci předinvestiční přípravy má rozhodnout o přijetí či zamítnutí nabízeného projektu. Je proveden sběr dat a analýzy. Cílem práce je, na základě vyhodnocení všech aspektů, doporučení developerovi, zda je vhodné do projektu investovat.

Klíčová slova: investiční záměr, investiční rozhodování, developerský projekt, bytový dům

Annotation

PABUDOVÁ D., Business plan of the development project, 2019, 58 s. Diploma thesis. Vysoká škola báňská - Technical University of Ostrava, Faculty of civil engineering, Department of urban engineering, Supervisor of Diploma thesis Ing. Jan Česelský, Ph.D.

This thesis deals with the process of investment decision making in the area of development projects. In the first part are given general principles, procedures and individual phases of decision process of investment preparation and basic terms are defined. In the second part, the principles are then applied to a specific case of investment opportunity, when the developer in the context of pre-investment preparation to decide whether to accept or reject the offered project. Data collection and analysis is performed. The aim of the work is, based on the evaluation of all aspects, a recommendation to the developer whether it is appropriate to invest in the project.

Keywords: investment plan, investment decision, development project, apartment house

Obsah

1.	ÚVOD	9
2.	DEVELOPMENT NEMOVITOSTÍ	11
3.	FÁZE INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU	14
3.1	PŘEDINVESTIČNÍ PŘÍPRAVA	14
3.1.1	Studie příležitostí	14
3.1.2	Předběžná technicko-ekonomická studie	15
3.1.3	Studie proveditelnosti	15
3.1.4	Hodnocení investičních záměrů	16
3.2	INVESTIČNÍ FÁZE	16
3.2.1	Investiční a realizační příprava	17
3.2.2	Realizace stavby	17
3.3	UŽÍVÁNÍ A PROVOZ PROJEKTU	19
4.	DODAVATELSKÉ SYSTÉMY	20
5.	FINANČNÍ ANALÝZA PROJEKTU	21
5.1	CASH FLOW	21
5.2	VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	22
5.3	ROZVAHA	22
5.4	FINANČNÍ ŽIVOTASCHOPNOST	23
6.	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	24
6.1	LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA	24
6.2	MEZINÁRODNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY	25
6.3	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP – POROVNÁVACÍ METODA	26
7.	INVESTIČNÍ ZÁMĚR	28
8.	ANALÝZA LOKALITY	30
8.1	OSTRAVA	30
8.2	OBYVATELSTVO V OSTRAVĚ	31
8.3	CENY BYTŮ V OSTRAVĚ	32
8.4	UMÍSTĚNÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU	34
9.	TRH S BYDLENÍM V ČESKÉ REPUBLICE	35
9.1	VÝVOJ VÝSTAVBY A RŮSTU CEN	35
9.2	HYPOTEČNÍ TRH	36
10.	TRH S BYTY V MORAVSKOSLEZSKÉM KRAJI A V OSTRAVĚ	38
10.1	VÝVOJ V POSLEDNÍCH LETECH	38

10.1.1	Atrium Slezská	39
10.1.2	Villa domy Nová Bělá	39
10.1.3	Nové byty Ostrava	39
10.1.4	Rezidence Améba	39
10.1.5	Ostravská brána	39
10.1.6	Bytový dům Vítězná	40
10.1.7	Rezidence Nová Karolina I. etapa	40
10.1.8	Bytový dům U sportoviště	40
10.1.9	Byty v parku	40
10.1.10	Nové byty Svinov	40
10.1.11	Rezidence Františkov	41
10.1.12	Bytový dům Sokolovská	41
10.1.13	Bytové domy Krásnopolská	41
10.1.14	Bytový dům Polská	41
10.1.15	Nová Karolina II. etapa	41
10.1.16	Rezidence Anna	41
10.1.17	Další projekty	41
10.1.18	Město v roli developera	42
10.2	SOUČASNÝ STAV	42
10.2.1	BJ 2+kk. Ostrava-Moravská Ostrava, 60 m ² užitné plochy	42
10.2.2	BJ 3+kk, Ostrava, 95 m ² užitné plochy	42
10.2.3	1,5+kk, Ostrava, 51.7 m ² užitné plochy	43
10.2.4	BJ 2+kk, Ostrava-Poruba, 61 m ² užitné plochy	43
10.2.5	BJ 2+kk, Ostrava-Poruba, 62 m ² užitné plochy	44
10.2.6	BJ 3+kk, Ostrava-Poruba, 74 m ² užitné plochy	44
10.2.7	BJ 3+kk, Ostrava-Poruba, 101 m ² užitné plochy	45
10.2.8	BJ 3+kk, Ostrava-Martinov, 69,8 m ² užitné plochy	45
10.3	VYHODNOCENÍ TRHU S BYTY	46
11.	FINANCOVÁNÍ	47
12.	ČASOVÝ HARMONOGRAM	50
13.	NÁKLADY NA REALIZACI PROJEKTU A ZISK Z PRODEJE	51
13.1	NÁKLADY	51
13.2	ZISK	52
14.	ZÁVĚR A VYHODNOCENÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU	54
15.	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A INFORMAČNÍCH ZDROJŮ	55
16.	SEZNAM OBRÁZKŮ	58
17.	SEZNAM TABULEK	59

1. Úvod

Investici lze charakterizovat jako využití úspor k výrobě kapitalistických statků, vývoji technologií nebo získání lidského kapitálu. Za účelem budoucí, nejisté, hodnoty dochází k využití dnešní, jisté hodnoty. Investiční strategie jsou různé postupy, kterými lze dosáhnout požadovaných cílů. [1]

Základním strategickým finančním cílem podnikání je maximalizace tržní hodnoty firmy. Prostředkem, který vede k naplnění uvedeného cíle, je investiční rozhodování. Jeho úkolem je akceptace či naopak zamítnutí připravených investičních projektů. Úspěšnost projektů ovlivňuje prosperitu, případný neúspěch může zapříčinit zánik firmy. [2]

Investiční činnost je charakteristická několika významnými specifiky:

- Dlouhodobý časový horizont,
- Větší míra rizika,
- Kapitálová náročnost,
- Náročná časová a věcná koordinace účastníků investičního procesu,
- Závažnost důsledků na infrastrukturu a ekologii, vyvolané investice. [1]

Pro zpracování investičního záměru je nutné shromáždit, analyzovat a vyhodnotit velké množství informací. Jsou zpracovány technické a ekonomické studie, které slouží k přípravě, realizaci, financování a efektivnímu využívání navrhované investice. Na jejich základě jsou vytvořeny podklady pro konečné rozhodnutí. [3]

Developerským projektem je podnikatelský záměr, výstavba nového objektu či rekonstrukce, modernizace nebo změna již existující stavby, za účelem dalšího prodeje, případně pronájmu třetím osobám. Předmětem zájmu developera jsou různé typy nemovitých věcí. Obvykle se jedná především o volné pozemky, ke kterým následně hledá jejich nejlepšího využití, je možná i koupě hotového projektu připraveného pro konkrétní pozemek, případně koupě budovy a její rekonstrukce či demolice a následná výstavba nového objektu.

Developerská činnost je velmi složitá a komplexní. Vyžaduje interdisciplinární přístup, klade vysoké nároky na znalosti, čas i finance. Investiční rozhodování v této oblasti lze pokládat za nejvýznamnější činnost a předinvestiční příprava ovlivňuje celkový úspěch firmy. Aby byl developer úspěšný, musí před rozhodnutím o investici vyhodnotit řadu parametrů, které se týkají současného stavu na trhu, konkurence, nákladů na realizaci projektu a možné tržby a zároveň odhadnout rizika, která mohou v konečném důsledku zapříčinit neúspěch. Teprve po vyhodnocení všech relevantních informací je možné přijmout rozhodnutí, zda bude investiční záměr dokončen.

V teoretické části této diplomové práce jsou popsány obecné zásady, postupy a jednotlivé fáze rozhodovacího procesu přípravy investice a definovány základní pojmy. V praktické části jsou uvedené principy aplikovány na konkrétní případ rozhodovacího procesu, kterým prochází developer v rámci předinvestiční přípravy. Pro aplikaci byl vybrán projekt bytového domu v Ostravě-Porubě inzerovaný realitní kanceláří. Je proveden sběr dat a analýzy. Cílem práce je, na základě vyhodnocení všech aspektů, doporučení developerovi, zda je vhodné do projektu investovat.

2. Development nemovitostí

Development znamená rozvoj, vývoj. V oblasti stavebnictví je pojem chápán jako rozvoj území za účelem zisku z prodeje či pronájmu nově vybudovaných objektů. Developerské projekty můžeme dle využití rozdělit na několik základních segmentů:

- Rezidenční (bytové a rodinné domy, pozemky pro výstavbu individuálního bydlení),
- Komerční (objekty pro obchod a administrativu),
- Průmyslové (výrobní a skladovací haly),
- Speciální.

V posledních 30 letech postupně dochází k dramatickému růstu počtu developerských projektů. Developerská činnost je na našem území jednou z relativně nových a dynamicky se rozvíjejících oblastí podnikání. Před revolucí v roce 1989 tato činnost v České republice neexistovala a lze říci, že téměř všechny nově vzniklé stavby, vyjma státních projektů, jsou realizovány soukromým sektorem.

Developerská činnost je nesmírně zdoluhavý a složitý proces, který vyžaduje znalosti širokého spektra disciplín: urbanismu, architektury, stavebnictví, marketingu, financí, controllingu, legislativního prostředí atd. Celého procesu se účastní velké množství osob, které jsou v praxi rozděleny mezi přímé a dotčené účastníky. Přímí účastníci jsou motivováni k rychlému a úspěšnému dokončení investice. Hlavním účastníkem je investor a developer. Vedlejšími účastníky jsou projektant, dodavatel, osoba zajišťující inženýrskou činnost, bankovní ústav a další fyzické či právnické osoby, které mají zájem na výnosu investice. Mezi dotčené účastníky patří dodavatelé médií (voda, elektrická energie, plyn, telekomunikační služby atd.), instituce na ochranu veřejných zájmů (státní správa), vlastníci nemovitých věcí, obce, další fyzické a právnické osoby, které se cítí dotčeny navrhovaným projektem. Dotčení účastníci mohou být projektem ovlivněni pozitivně i negativně. [4]

Developer může být zároveň investorem zcela, částečně, nebo vůbec. Může být pouze managerem investičního záměru v podobě developerského projektu. Jeho hlavním úkolem je řízení a rozhodování. Investor se může stát vlastníkem realizované stavby s tím, že ji sám užívá, dále pronajímá třetím osobám, nebo ji prodá konečnému vlastníkovi. [4]

Pro účely developerské činnosti jsou téměř ze 100 % zakládány účelové společnosti SPV (Special Purpose Vehicle – prostředek zvláštního určení), které nemají žádnou historii, nejsou zatíženy závazky a pohledávkami z minulosti. Tato skutečnost je zásadní podmínkou jak investorů, tak především financujících bankovních ústavů. SPV je vždy vlastníkem nemovitých věcí, které jsem předmětem developerské činnosti a vyústí v dokončenou stavbu bytových domů, komerčních obchodních či administrativních prostor nebo průmyslových, výrobních hal, logistických center a jiných typů nemovitých věcí.

Projektant, obvykle právnická osoba, může být ve vztahu přímo s investorem a dodávat buďto pouze projektovou dokumentaci, nebo v postavení generálního dodavatele zajišťovat i stavební práce. Případně může být pouze ve vztahu se zhotovitelem stavebních prací, jeho subdodavatelem. [4]

Zhotovitelem (dodavatelem) je stavební podnikatel, což je dle platné legislativy (§ 2 zákona č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu – stavební zákon) osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů. Zhotovitel na základě smlouvy o dílo provádí realizaci stavby. Smlouva o dílo je druh závazkového právního vztahu, v němž se zhotovitel zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo a objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit za něj cenu. Právní úprava je zakotvena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v § 2586–2635.

Soubor činností, které jsou zahrnuty do inženýringu, není přesně definován. Obecně lze říci, že se jedná o řízení přípravy projektů, řízení výstavby a poradenskou činnost. Inženýrská činnost prováděná investorem nebo jím pověřenou třetí osobou, tzv. investorský inženýring, obsahuje definici zadání, přípravu projektové části, výběr zhotovitele, dohled nad průběhem výstavby a uvedením stavby do provozu. Dodavatelský inženýring zahrnuje zajištění realizace stavby a s tím souvisejících činností. [4]

Bankovní ústav může poskytnout finanční prostředky investorovi, zhotoviteli, subdodavatelům i projektantům, případně může figurovat jako ručitel. [4]

Jak již bylo uvedeno, základním strategickým finančním cílem podnikání je maximalizace tržní hodnoty firmy. V oblasti developerské činnosti toho lze dosáhnout jen

za předpokladu, že jednotlivé projekty na sebe plynule navazují. K růstu hodnoty firmy jsou také zapotřebí kladné reference, které vypovídají o důvěryhodnosti firmy jak ve vztahu ke spolupracujícím osobám (projektant, dodavatel a další účastníci), tak ke koncovým vlastníkům stavby. Spokojení klienti pomáhají firmě k dobrému jménu a vytvářejí tak potenciál k dalšímu růstu firmy. Jejich spokojenost pramení nejen z kvalitně odvedených stavebních prací, ale musí být splněny podmínky kvalitního bydlení, které se skládají z interiérové i exteriérové složky. Kromě vlastního bydlení tedy hraje významnou roli i přílehlé okolí, dostupnost občanské vybavenosti a zajištění podmínek pro pohyb a dopravu. Souhrnně lze říci, že kvalita prostředí vyústí v tzv. dobrou adresu.

3. Fáze investičního záměru

Investiční proces má tři základní, na sebe navazující fáze, které jsou shodné s životním cyklem výstavbového projektu:

- Předinvestiční příprava,
- Realizace projektu (investiční fáze),
- Užívání a provoz projektu. [3]

3.1 Předinvestiční příprava

V období, kdy probíhá předinvestiční příprava, dochází ke sběru podkladů a dat nutných pro finální rozhodnutí tak, aby bylo možné odpovědět na otázky: „co“, „proč“, „kde“, „za kolik“, tedy stanovit cíl a účel záměru. Podklady jsou zpracovány v takové míře podrobností, aby bylo možné na jejich základě rozhodnout, zda bude záměr realizován či zamítnut. V dalších fázích jsou zpřesňovány. Předinvestiční etapu lze rozdělit do tří kroků:

- Identifikace podnikatelských příležitostí,
- Předběžný výběr projektu a jeho příprava vč. analýzy variant,
- Hodnocení projektu a rozhodnutí. [2]

Je vhodné využít následující prostředky:

- Studie příležitostí,
- Předběžná technicko-ekonomická studie,
- Studie proveditelnosti. [2]

3.1.1 *Studie příležitostí*

Základním východiskem investičního záměru je identifikace podnikatelských příležitostí. Je nezbytné sledovat poptávku po produktech a službách, využívat různé marketingové studie, rozvojové plány atd. a získané informace dále zpracovat formou studie příležitostí (opportunity studies), aby bylo možné posoudit životaschopnost projektů. Tyto studie mají být stručné, pracovat s agregovanými informacemi a odhady, protože detailní analýzy jsou

příliš nákladné. Vyhodnocení studií příležitostí vyloučí projekty příliš rizikové, finančně nákladné, s nízkým ekonomickým efektem apod. [2]

3.1.2 *Předběžná technicko-ekonomická studie*

Dalším krokem pro konečné rozhodnutí o přijetí či zamítnutí realizace projektu může být předběžná technicko-ekonomická studie, která posuzuje všechny varianty projektu, zjišťuje, zda je záměr dostatečně přitažlivý pro investory, hledá závažné aspekty vyžadující podrobné studie a navrhuje způsob financování. Výsledkem posouzení bývá obvykle buďto zastavení dalších prací na přípravě projektu, či zpracování detailní studie proveditelnosti (feasibility study), která má obdobnou náplň jako předběžná studie, ale informace jsou již detailnější. [2]

3.1.3 *Studie proveditelnosti*

Cílem studie proveditelnosti je formulovat základní charakteristiku projektu a jeho cíle i komerční, technické, finanční a ekonomické požadavky všech variantních řešení, potřebné pro investiční rozhodnutí. Je nutné provést, definovat a vyhodnotit následující kroky:

- Analýza trhu a marketingová strategie: Provádí se analýza trhu, která mj. předvídá budoucí poptávku a mapuje konkurenci, stanovuje cílovou skupinu. Závěry analýzy se promítají do struktury marketingové strategie. [3]
- Velikost a rozsah projektu: Je stanoven rozsah a velikost projektu, přičemž platí, že investiční náklady se nezvyšují úměrně s růstem velikosti výrobní kapacity, ale rostou pomaleji a tím dochází k relativní úspoře, protože náklady na jednotku produkce prudce klesají. Spodní hranici velikosti výrobní jednotky omezuje minimální ekonomická velikost a horní hranice je určena omezením zdrojů a prognózou prodeje, které ovlivňují předpokládaný objem produkce. [3]
- Materiálové vstupy a energie: Je věnována pozornost materiálovým vstupům a energiím nezbytných pro výrobní program. Zohledňuje se dostupnost, možnost náhrady, kvalita, vzdálenost zdrojů, cenová úroveň a míra rizika. [3]
- Umístění projektu: Volba lokality je u developerských projektů naprosto zásadní a ovlivňuje významným způsobem celkový úspěch záměru. Základním předpokladem je soulad záměru s územním plánem, poptávka po produktu v místě a čase, a zároveň nabídka konkurence. Mimoto je potřeba zohlednit dostupnost technické infrastruktury, náklady na její vybudování, podmínky pro

založení stavby. V neposlední řadě je nutné znát vlastnická práva včetně jejich omezení. [3,4]

- Pracovní síly: Určujeme nejen nutný počet pracovníků a jejich kvalifikaci, ale také náklady na mzdy a odvody. [3]
- Organizace a řízení: Je vhodné větší projekty rozdělit na menší části, vymezit pravomoci a odpovědnost jednotlivých úseků. [3]
- Analýza rizik
- Plán realizace projektu: Plán musí být sestaven tak, aby byly definovány jednotlivé aktivity, které je nutné provést v předem daném termínu. Musí být určeny vztahy a závislosti mezi činnostmi a vyznačeny aktivity kritické pro zajištění realizace. Je nezbytné zajistit zdroje pro vykonání aktivit a stanovit požadované výsledky. [3]
- Zpracování projektové dokumentace (dokumentace k územnímu řízení)
- Finanční analýza a hodnocení: Odhady nákladů na výstavbu budov bývají založeny na předpokládaných jednotkových nákladech na 1 m² zastavěné plochy nebo 1 m³ obestavěného prostoru. Na základě odhadu pořizovacích nákladů stavby a očekávaného výnosu jsou modelovány způsoby financování [3]

3.1.4 *Hodnocení investičních záměrů*

Hodnocení investičních záměrů vede ke dvěma základním finančním rozhodnutím, investičnímu a finančnímu. Investiční rozhodnutí vychází z věcné náplně projektu, finanční rozhodnutí určuje velikosti a strukturu finančních zdrojů. Předinvestiční fáze je ukončena vydáním rozhodnutí o umístění stavby. [3]

3.2 **Investiční fáze**

Základem investiční etapy je vytvoření právního, finančního a organizačního rámce. [2]

Investiční fázi lze rozdělit na tři etapy:

- Investiční příprava,
- Realizační příprava,

– Realizace stavby. [3]

3.2.1 *Investiční a realizační příprava*

Investiční příprava je ukončena zadáním zhotoviteli stavby, realizační příprava končí se zahájením prací na staveništi. Obě tyto etapy se částečně překrývají. [3]

K definici „co“ a „kde“ došlo v předchozí fázi. V této fázi jsou hledány odpovědi na otázky „jak“, „kdy“, „kdo“ a „za kolik“. Za tímto účelem je vypracována podrobnější dokumentace. Dochází ke zpracování dokumentace pro stavební povolení a je zahájeno stavební řízení. Po vydání stavebního povolení nebo souhlasu s ohlášenou stavbou, případně povolení jiným způsobem dle platné legislativy, je obvykle vypracována dokumentace pro provedení stavby, zadávací dokumentace a realizační dokumentace, ale je běžný i způsob, kdy si realizační dokumentaci zpracovává zhotovitel stavby sám. [3]

Výběr dodavatele probíhá buďto na základě výběrového řízení, nebo přímým určením. V případě, že je stavba nebo její část financována z veřejných rozpočtů, řídí se výběr zhotovitele zákonem 134/2016 Sb. Zákon o zadávání veřejných zakázek. Pokud je stavba financována ze soukromých zdrojů, je výběr zhotovitele na uvážení investora. [3]

3.2.2 *Realizace stavby*

Tato etapa je zahájena předáním staveniště zhotoviteli a končí zároveň s ukončením zkušebního provozu, vydáním kolaudačního souhlasu, oznámením o užívání stavby či ekvivalentu těchto dokumentů dle platné legislativy. [3]

Provádět stavbu může, dle § 160 zákona č. 183/2006 Sb., Stavební zákon, jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, pokud v odstavcích 3 a 4 není stanoveno jinak. Dále je povinen zabezpečit, aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.

Předání staveniště je právní akt, kdy investor předává zhotoviteli pozemek, na kterém bude umístěna stavba. Investor musí mít k pozemku vlastnické nebo jiné právo. Po předání staveniště dochází k přípravě zařízení staveniště (provozní a výrobní část a sociální vybavení). Objekty plnící uvedené funkce mohou být dočasné nebo zhotoveny jako součást

stavby, případně lze využít stávající objekty vhodné k danému účelu a zajištěné např. nájemním vztahem. Zařízení staveniště je povinností zhotovitele a náklady na jeho vybudování jsou zohledněny ve smlouvě o dílo. [3]

Zhotovitel provádí v návaznosti na dříve vyhotovené podklady jejich aktualizaci a zpřesňuje je. Jeho hlavním úkolem je zajistit koordinaci všech činností při realizaci stavebního díla tak, aby za dodržení podmínky nepřesáhnutí plánovaných nákladů byli lidé, stroje i materiál ve správném čase na správném místě a v dostatečném počtu a aby práce probíhaly v požadované kvalitě. Jako podklad pro dosažení tohoto cíle slouží především časový harmonogram, návrh organizace výstavby a výrobní kalkulace. [3]

Výstavba i kvalita provedených prací musí být v souladu s časovým a finančním plánem, i plánem jakosti a podléhají průběžné kontrole pomocí dozorových osob. Autorský dozor dohlíží na dodržování projektové dokumentace, technický dozor investora má obvykle za úkol dohled nad kvalitou a dodržováním podmínek daných stavebním povolením, projektovou dokumentací, technickými normami atd. Je veden stavební deník, do kterého jsou zapisovány mj. výsledky kontrolní prohlídek stavebního úřadu, poznámky autorského i investorského dozoru. V průběhu stavebních prací dochází k dílčím přejímkám dokončených částí díla, především těch částí, které budou dalším postupem prací zneprístupněny. [3]

K ukončení realizace dojde za předpokladu splnění všech závazků zhotovitele, ke kterým se smluvně zavázal, vč. odstranění vad a nedodělků. Musí být ověřena funkčnost stavby jako celku i jednotlivých jejích částí, dodrženy podmínky vyplývající z kolaudačního řízení nebo rozhodnutí o uvedení stavby do zkušebního provozu. Podmínky a lhůty pro předání a převzetí zhotoveného díla jsou stanoveny ve smlouvě o dílo. Součástí procesu předání a převzetí díla je předání dokumentů: stavebního deníku, revizních zpráv, certifikátů, atestů, prohlášení o shodě apod. Dokumentaci skutečného provedení je nutné doložit k oznámení o užívání stavby nebo k žádosti o kolaudační souhlas v případě, že došlo k odchylkám oproti stavebnímu povolení (nebo oproti obdobnému dokumentu). Případné změny se uvádějí ve stavebním deníku tak, aby byl zřejmý souhlas obou smluvních stran, nebo v případě rozsáhlejších změn bývá sepsán dodatek ke smlouvě o dílo. Sepisuje se předávací protokol, kde smluvní strany, tj. zhotovitel díla a investor, udávají, že zda investor stavbu přejímá, případně se sepisuje seznam zjištěných vad a nedodělků, které nebrání

provozu, se stanovením termínu odstranění těchto vad a nedodělků. Smluvní strany se finančně vypořádají a zlikviduje se zařízení staveniště. [3]

3.3 Užívání a provoz projektu

Po převzetí stavby investorem začíná ukončování projektu. Provádí se archivace všech dokumentů souvisejících s výstavbou. Běží záruční lhůta a v jejím průběhu dochází ke kontrole stavby a je ověřováno, zda skutečně dosažené parametry stavby jsou v souladu s parametry požadovanými dokumentací. Zjištěné vady a případné nedodělky zhotovitel odstraňuje. Do katastru nemovitostí se vkládají listiny, uzavírají se smlouvy s dodavateli energií.

Investor s dokončenou stavbou může nakládat různými způsoby. Buďto ji prodá konečným uživatelům, nebo zůstane vlastníkem a stavbu pronajme cizím osobám, případně ji užívá pro vlastní potřebu (výrobní, správní, soukromou).

Závěrečná zpráva slouží jako podklad pro vyhodnocení projektu a nabyté zkušenosti jsou využity při dalších investorských záměrech. [3]

4. Dodavatelské systémy

Dodavatelský systém volí investor podle vlastních požadavků a zkušeností, s ohledem na konkrétní projekt. Systémy se liší počtem dodavatelů a lze je mezi sebou kombinovat.

Systém jediného dodavatele: Investor vstupuje do smluvního vztahu s jedinou osobou, která zhotoví projektovou dokumentaci a zároveň i realizuje stavbu (Design-Build), zatímco investor vykonává pouze technický dozor. Případně může investor zadat stavbu tzv. „na klíč“ a neprovádí ani technický dozor v průběhu výstavby. V obou zmíněných variantách může investor sám nebo prostřednictvím třetí osoby pověřené inženýrskou činností zajistit dokumentaci pro územní řízení, další stupně projektové dokumentace pak zajišťuje v rámci smlouvy o dílo dodavatel. [4]

Systém několika dodavatelů: Investor v první fázi pověří projektanta vypracováním projektové dokumentace a zadávací dokumentace pro výběrové řízení. Na jejím základě vybere zhotovitele stavby. Investor tedy vstupuje do dvou smluvních vztahů: s projektantem a zhotovitelem, který může zajistit dílčí práce v průběhu realizace jednotlivým subdodavatelům. Tento systém (Design-Bid-Build) je nejvhodnější pro kontrolu nákladů. Často se na projektu podílejí i společnosti zaměřené na inženýrskou činnost a osoby zajišťující technický dozor. [4]

Systém mnoha dodavatelů je možný pouze za předpokladu zkušeností investora, protože realizaci stavby zajišťuje množství dodavatelů a každý z nich vstupuje samostatně do smluvního vztahu přímo s investorem. Tento investorský způsob výstavby vyžaduje technické znalosti a organizační schopnosti. [4]

5. Finanční analýza projektu

Developerská činnost je charakteristická svou značnou finanční náročností, která začíná již v předinvestiční fázi a kulminuje při realizaci stavby. Tržby z prodeje jednotek jsou možné již ve fázi investiční a realizační přípravy, nejen po zahájení užívání projektu.

Finanční analýza by měla hodnotit projekt v průběhu celého jeho životního cyklu. Pro vyhodnocení analýzy je významný kromě toku peněz také čas, kdy k němu dochází a je nutné zohlednit časovou hodnotu peněz. Provádí se simulace budoucího chování projektu za očekávaných podmínek. Výsledkem jsou údaje o toku peněz (cash flow), o tvorbě zisku (výsledovka) a o hospodaření projektu (rozvaha). Projekt lze posuzovat buďto podle čisté finanční životaschopnosti, nebo podle efektivnosti investice.

K simulaci chování projektu jsou nutné základní vstupní informace, které mohou být v případě potřeby rozšířeny o další data v návaznosti na specifika konkrétního projektu.

- Identifikace záměru,
- Časový horizont simulace,
- Případné paralelní procesy,
- Určení měny a kurzu,
- Diskontní sazba,
- Investiční výdaje a jiné předvýrobní náklady,
- Výrobní náklady a výdaje související s prodejem,
- Očekávané tržby a objem produkce,
- Provozní kapitál,
- Zdroje financování (vlastní, z dotací nebo úvěrů), jejich využití (úrokové sazby, poplatky, dělení zisku atd.),
- Daně z příjmů. [4]

5.1 Cash flow

Cash flow, peněžní tok, představuje rozdíl mezi příjmy a výdaji peněžních prostředků za určité období, obvykle jeden rok. Cash flow se dělí do dvou základních kategorií:

- Finanční cash flow: tok peněz spjatý se získáním a splacením zdrojů pro podnikání. Může být kladný, záporný i nulový. Do příjmů se započítávají příjmy z vnějších zdrojů (dlouhodobé i krátkodobé půjčky), nárůst běžných závazků, příjmy z provozu (tržby a úroky z depozitních vkladů) a ostatní příjmy (z prodeje dlouhodobých aktiv a poklesu běžných aktiv). Výdaje zahrnují nárůst fixních i běžných aktiv, provozní a prodejní náklady, daně z příjmů, náklady na financování (úroky), splátky půjček a závazků, dividendy a refundaci vlastního kapitálu.
- Provozní (čisté) cash flow udává, kolik peněz je firmou vynaloženo a získáno z běžné činnosti bez vlivu nepeněžních a mimořádných účetních položek (čistý výrobní zisk, změna u dluhů a pohledávek, změna stavu zásob). V zásadě se jedná o očištění finančního cash flow od položek spojených s financováním projektu. Na straně příjmů se započítávají příjmy z provozu (tržby, úroky z depozit), nárůst běžných závazků a ostatní příjmy z prodeje dlouhodobých a poklesu běžných aktiv, výdaje zahrnují náklady na dlouhodobá aktiva (dlouhodobé investice, předvýrobní výdaje), nárůst běžných aktiv, provozní a prodejní náklady a daň z příjmů. [4]

5.2 Výkaz zisků a ztrát

Výstupem výsledovky je informace, jakého výsledku hospodaření účetní jednotka dosáhla za sledované období. [4]

5.3 Rozvaha

Rozvaha poskytuje informace o majetku podniku (aktivech) a zdrojích jeho krytí (pasivech) v peněžním vyjádření v jednotlivých sledovaných letech. Aktiva jsou součtem hotovosti, pohledávek, hodnoty zásob a investičního majetku, pasiva (krytí aktiv) jsou tvořena krátkodobými závazky, dlouhodobým dluhem a vlastním jměním. Rozvahu je možné definovat jako rovnici, kde aktiva jsou rovna součtu pasiv a vlastního jmění. [4]

5.4 Finanční životaschopnost

Analýza posuzuje, zda je projekt schopen pokrýt veškeré své závazky v reálném čase, přičemž nezohledňuje původ a charakter zdrojů. Základním materiálem pro tvorbu této analýzy je finanční cash flow. Pokud kumulovaná hodnota finančního cash flow není záporná, je projekt životaschopný. [4]

6. Oceňování nemovitých věcí

Pro posouzení možného objemu tržby je nutné provést odhad hodnoty prodáváných jednotek. Kromě toho, že investor před rozhodnutím o akceptaci záměru potřebuje znát možný výnos z projektu, je odhad tržní hodnoty také nezbytnou součástí podkladů, které vyžaduje finanční ústav poskytující úvěr na realizaci záměru. Banka při poskytování úvěru vychází z hodnoty LTV (Loan To Value – poměr výše úvěru k hodnotě zastavěné nemovitosti), kdy poměr výše úvěru k hodnotě budoucí tržní hodnoty jednotek musí být maximálně 0,65.

Také velká část klientů financuje nákup nemovitosti prostřednictvím hypotéky. Úvěrující banka vyžaduje zajištění dluhu zástavním právem. Předmětem zástavního práva je zástava, kterou může zástavní věřitel zpeněžit v případě, kdy dlužník není schopen řádně a včas plnit své závazky vůči věřiteli. Zástavou je v případě hypotečního úvěru ve většině případů pořizovaná nemovitost. Banka potřebuje znát její hodnotu, aby v případě realizaci zástavy nedocházelo k situaci, kdy výše dluhu převyšuje hodnotu zástavy. Odhad tržní hodnoty musí potvrdit, že kupní cena odpovídá tržní ceně.

6.1 Legislativní úprava

Oceňování nemovitých věcí je upraveno zákonem č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku). Tento předpis definuje několik druhů cen:

- Cena obvyklá: Cena obvyklá je zákonem o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí

zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ [5]

- Cena mimořádná je „cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.“ [5]
- Cena zjištěná je cena určená podle zákona o oceňování jinak než obvyklá cena.
- Cena stanovená nákladovým („vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění“), výnosovým („vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu“) nebo porovnávacím způsobem („vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci“). [5]
- Cena stanovená podle jmenovité, účetní nebo kurzové hodnoty,
- Cena sjednaná.

6.2 Mezinárodní oceňovací standardy

Dle mezinárodních oceňovacích standardů existují dva typy ocenění:

- Na tržní bázi – výsledkem je tržní hodnota,
- Na jiné než tržní bázi – výsledky nelze ztotožňovat s tržní hodnotou.

Tržní hodnota (Market Value), podle Mezinárodních oceňovacích standardů, je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupujícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

Investor potřebuje znát tržní hodnotu. K ní se lze dopracovat pomocí výnosového, nákladového nebo porovnávacího přístupu. Metoda nákladového přístupu (za kolik byla nemovitost postavena) není v tomto případě podstatná, výnosová metoda je obvykle aplikována pro komerční objekty, které jsou předmětem nájemního vztahu, porovnávací metoda je používána bankami jako podklad pro zajištění úvěru v případě, kdy je zástavním právem zajištěna bytová jednotka.

6.3 Porovnávací přístup – porovnávací metoda

Porovnávací hodnota vzniká porovnáním oceňované nemovitosti s podobnými objekty, které byly předmětem prodeje, případně jsou nabízeny ke koupi. Proces vedoucí k výsledné porovnávací hodnotě lze rozdělit do tří fází:

- Přípravná fáze – sběr dat,
- Porovnávací fáze – výběr vzorků, volba způsobu a jednotky porovnání, nalezení diferencí, výběr a aplikace porovnávací analýzy,
- Závěrečná fáze – vyhodnocení dílčích výsledků a výsledná indikace porovnávací hodnoty [6]

Přípravná fáze je založena na sběru údajů o prodeji nemovitostí. Zdrojem informací jsou v ideálním případě účastníci prodeje, data lze ale získat také zprostředkovaně od např. nabízejících, poptávajících, zprostředkovatelů, či různých institucí, jejichž činnost souvisí s realitním trhem. Nejcenější jsou informace od přímých účastníků prodeje, protože je zpravidla eliminováno riziko zkreslení dat. Zprostředkované údaje lze získat např. z realitních serverů. Od 1.1.2014 eviduje Katastr nemovitostí cenové údaje u nemovitostí, které byly nabyty na základě kupní smlouvy. Zprostředkovaně získané údaje však již nejsou tak přesné. V případě dat získaných od realitních kanceláří je nutné mít na zřeteli, že se jedná o nabídkové ceny, které jsou pouze představou o hodnotě vlastníka nemovitosti. V popisu nemovitosti obvykle nejsou uvedeny vady a vlivy působící na cenu záporně a obecně mohou být informace, ať už z neznalosti či úmyslně, zkreslené. Z těchto důvodů je obvykle používána korekce ceny. Ani v případě cenových údajů z evidence Katastru nemovitostí nejsou známy okolnosti, za jakých došlo k prodeji.

V porovnávací fázi dochází k výběru vhodných vzorků z databáze. Zvolené vzorky by měly být co nejvíce podobné oceňované nemovitosti. Základním předpokladem je shodný segment trhu. Vyhodnocením vzorků získáme jednotkovou cenu buďto bodově, nebo intervalově. U objektů k bydlení je obvykle používána cena za 1 m² započitatelné plochy bytu. Podle standardů bankovních aktivit se při výpočtu plochy postupuje podle tabulky:

Tabulka 1 – Tabulka pro výpočet plochy [7]

Přehled místností/prostor, jejich započitatelné plochy v %	
Typ místností/prostoru	Započitatelná plocha z podl.plochy
obytná/hlavní místnost + místnosti související např. sociální zařízení.. (mimo níže uvedené)	100%
místnosti se zkoseným stropem v části nad 1.3 m světlé výšky nad podlahou	100%
místnosti se zkoseným stropem v části pod 1.3 m světlé výšky nad podlahou	0%
galerie , ze které není vstup do dalších místností o min. světlé výšce 1,7 m	50%
schodiště (platí i pro podesty, výtahy) - samostatné vnitřní - započitatelné pouze 1x	100% jen 1x
schodiště - otevřené schodiště v místnosti - je součástí plochy místnosti, kde schodiště začíná	0%
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží („uvnitř“ jednotky/hlavní části budovy např. RD)	100%
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. – mimo garáží (mimo vlastní jednotku/v zapuštěné části suterénu budovy)	50%
zimní zahrada (jsou-li splněny parametry obytné místnosti)	100%
balkon, lodžie, terasa (pochozí střecha) - maximálně však 20% z podl.pl. bytu	50%
garáže a garážová stání - v budovách /patřící k jednotkám - počítají se samostatně dle počtu stání	0%
průjezdy budovou , ohraničené 3 stěnami (po vyhodnocení lze průjezd uvažovat jako gar. stání)	0%
místností stavebně neupravené	0%

7. Investiční záměr



Obrázek 1 – Vizualizace projektu [8]



Obrázek 2 – Vizualizace projektu [8]

V realitní inzerci je ke koupi nabízen projekt bytového domu v Ostravě. Bytový dům je navržený jako sedmipodlažní stavba včetně související dopravní a technické infrastruktury. Navržený objekt obsahuje 25 bytových jednotek ve skladbě:

- 6x 2+kk (76,77 m²),
- 6x 3+kk (93,03 m²),
- 6x 4+kk (120,00 m²),
- 6x 5+kk (198,89 m²),
- 1x 5+kk (178,21 m²). [8]

V suterénu a části 1. NP je umístěno 50 garážových stání. Celková plocha bytových jednotek je 3 110,35 m², sklepní kóje mají celkem 303 m², plocha teras je 115 m², lodžii a balkonů 396 m². Objekt bude napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a vytápěn prostřednictvím centrálního zásobování teplem. Přístupová komunikace vznikne prodloužením stávající komunikace. [8]

Projekt má platné územní rozhodnutí, což je velkou výhodou a časovou úsporou oproti jiným investičním záměrům, kdy je nejprve nutné najít volný pozemek, vyhodnotit jeho nejlepší využití v souladu s územním plánem a následně nechat zpracovat projektovou dokumentaci. Čas hraje významnou roli, protože trh s nemovitostmi je velmi dynamický, reaguje na vývoj ekonomiky a v průběhu procesu vedoucího k povolení stavby může dojít k zásadním změnám týkajících se např. okolí pozemku, změny politického charakteru, legislativního prostředí, daňové zátěže a dalších faktorů, které mohou mít dopad na úspěch projektu.

Aby mohl developer provést rozhodnutí, zda bude investovat do koupě projektu bytového domu a následně do jeho výstavby, musí se důkladně seznámit jak se samotným projektem, tak s prostředím, ve kterém by mělo dojít k realizaci záměru, provést analýzu současného stavu trhu s nemovitostmi, zmapovat vývoj v minulosti a predikovat směr budoucího vývoje, odhadnout náklady související s realizací projektu a možnou prodejní cenu jednotek a vyhodnotit ekonomickou efektivnost investice.

8. Analýza lokality

Volba vhodné lokality je pro developerský projekt klíčová. Umístění významným způsobem ovlivňuje zájem klientů o koupi, což má přímý vliv na celkový úspěch projektu. V případě nevhodně zvolené lokality pro výstavbu může být zájem kupujících mizivý a z projektu se mohou snadno stát produkty, které jsou neprodejně. Developer tedy musí dokonale znát lokalitu, ve které má zájem investici realizovat.

8.1 Ostrava

Projektovaný bytový dům je umístěn v Ostravě. Ostrava je krajské město Moravskoslezského kraje. Počtem obyvatel i rozlohou je Ostrava třetí největší město v Česku. Žije zde zhruba 290 tisíc obyvatel. Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Město disponuje velmi silným kulturním i sportovním zázemím. Působí zde dvě univerzity: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava a Ostravská univerzita. V posledních letech je Ostrava mezinárodně vnímána jako centrum informačních technologií. Ve městě působí několik významných zaměstnavatelů v IT oblasti. VŠB-TUO disponuje jedním z nejrychlejších superpočítačů na světě.

Struktura města a architektury je dána jeho vznikem a růstem. Původně malá osada na břehu řeky Ostravice se začala rozrůstat po nálezuhli a na něj navazujícím rozvoji průmyslu. Ve 20. století proběhlo spojení menších obcí v dnešní Ostravu. Vlivem těchto skutečností ale došlo k tomu, že rozsáhlé průmyslové areály, původně umístěné na okraji zástavby, jsou dnes v centru města. Některé průmyslové závody fungují dodnes, z jiných vznikly brownfieldy, ale některým byl dán nový smysl a funkce. Historická zástavba je soustředěna převážně do centra města, především do okolí Masarykova náměstí, kde se v městské památkové zóně Moravská Ostrava nachází řada významných staveb. Po druhé světové válce se vedení města pokusilo přemístit centrum města z Moravské Ostravy do městské části Poruba, která vznikla na zelené louce a za tímto účelem odstartoval v roce 1951 projekt výstavby s názvem Nová Ostrava, který původně počítal se 150 tisíci novými obyvateli. Tento záměr nebyl v plném rozsahu dokončen, přesto ale této části vtiskl specifický charakter daný stylem výstavby, který uplatňoval pravidla sořely (architektonický styl, který klade důraz na symetrii a dekorativnost, používá sgrafiti a

sochařskou výzdobu). Stará část Poruby je dnes zájemci o bydlení jednou z nejvyhledávanějších lokalit ve městě.

Specifika regionu vycházejí z historie města. V 18. století zde bylo objeveno ložisko černého uhlí, čímž byl dán další vývoj této oblasti. Nedlouho poté byly založeny hutě a začal rozsáhlý průmyslový rozvoj města, který trval téměř až do konce 20. století. Od roku 1994 již na území města nedochází k těžbě uhlí a byl utlumen i další těžký průmysl. Tato skutečnost se negativně podepsala na nezaměstnanosti, na druhou stranu ale pozitivně ovlivnila životní prostředí a celkově čistotu města.

Přestože se životní prostředí ve městě se neustále zlepšuje (20 % plochy města tvoří zeleň, při započítání výhradně parkové zeleně je Ostrava třetím „nejzelenějším“ městem republiky a disponuje také množstvím původních přírodních lokalit, z nichž řada patří mezi chráněná území), i přes několikanásobné zlepšení hodnot prašnosti se však vlivem přetrvávajícího průmyslového charakteru města zejména v zimních měsících vyskytují dny, kdy bývají překročeny smogové limity. Tato situace se nejvýrazněji projevuje v obvodu Radvanice a Bartovice, který sousedí s průmyslovou zónou. Stále také nebyla dokončena likvidace všech ekologických škod, které zde zanechal minulý režim.

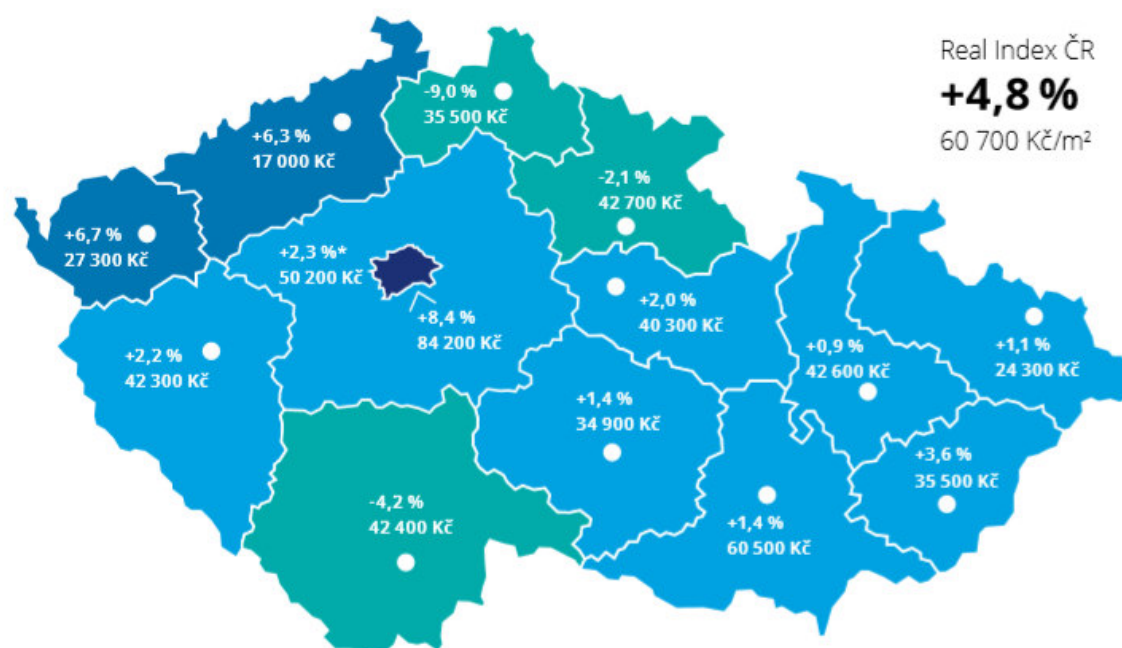
8.2 Obyvatelstvo v Ostravě

V důsledku útlumu těžkého průmyslu a nedostatku nově vzniklých pracovních míst byla nezaměstnanost v Moravskoslezském kraji ke konci roku 2018 dle údajů Českého statistického úřadu nejvyšší ze všech krajů a odpovídala 4,7 %. Samotná Ostrava evidovala ke konci ledna 2019 12 726 nezaměstnaných osob v evidenci úřadu práce, tzn. 5,4 %. Tato skutečnost negativně ovlivňuje i koupěschopnost obyvatelstva. Nejvyšší kupní sílu na obyvatele v rámci Česka vykazuje hlavní město se 128,7 % celostátního průměru, naopak nejnižší Moravskoslezský kraj (89,2 %). Průměr České republiky převyšuje především Praha a centrální Čechy, severovýchodní část Plzeňského kraje, centrální části Jihomoravského a Libereckého kraje, ale i většina metropolí ostatních regionů. Pouze v Moravskoslezském kraji není žádná obec, která by převyšovala z hlediska kupní síly celostátní průměr. To ovlivňuje i schopnosti občanů splácet své závazky. Ostrava patří k místům, kde je okolo 10 % občanů postiženo exekucí. Ve městě je asi 15 sociálně vyloučených lokalit, kde se vyskytují problémy týkající se stavu nemovitostí, zadluženosti a nezaměstnanosti. Lidé

z Moravskoslezského kraje i z Ostravy odcházejí s vidinou lepší životní úrovně. Od roku 1991 v Ostravě nepřetržitě klesá počet obyvatel. V roce 1991 zde žilo okolo 327 tisíc osob, v roce 2018 to bylo 289 tisíc obyvatel. Stoupá průměrný věk obyvatel, protože z regionu odcházejí především mladí lidé v produktivním věku. [9, 11]

8.3 Ceny bytů v Ostravě

Všechny výše uvedené skutečnosti, ale nejen tyto vyjmenované, mají vliv na ceny nemovitých věcí na území města Ostravy a na jejich vývoj. Nemovitosti v Ostravě stále patří k nejlevnějším v České republice. Nižší ceny jsou jen v Ústeckém kraji, přičemž ale právě v regionech s nejnižší cenou roste cena nejrychleji. Nízké ceny jsou dány především strukturou obyvatelstva, úrovní nezaměstnanosti, průměrnou mzdou a koupěschopností v regionech.



Obrázek 3 – Průměrná cena bytu v Kč/m² v ČR [10]

Podle databáze Valuo, která sleduje realitní inzerci, vzrostly průměrné ceny bytů, bez ohledu na jejich stav, vlastnictví, plochu a konstrukční systém, v posledním roce a půl v Ostravě z cca 20 000 Kč za 1 m² na cca 24 000 Kč za 1 m², přičemž počet aktivních nabídek

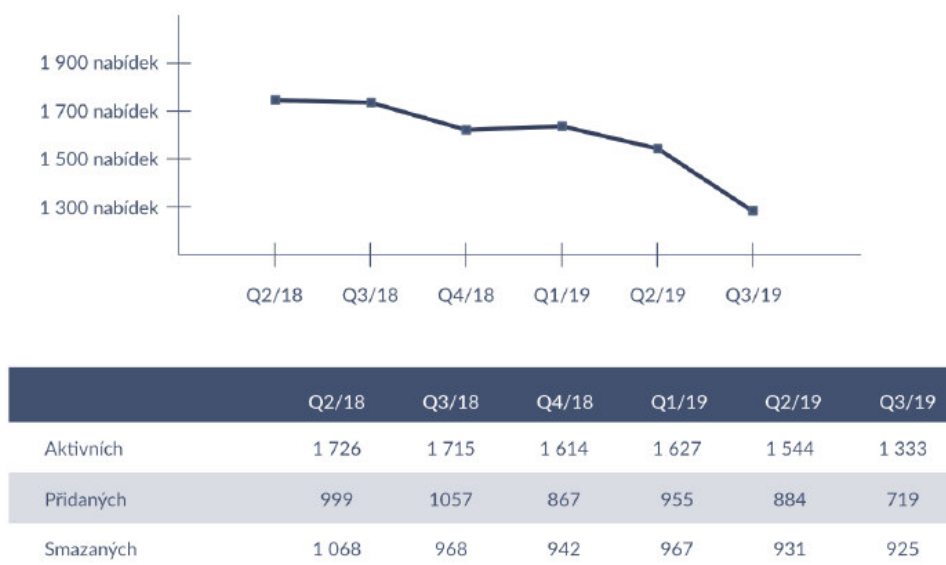
ve stejném období klesl ze cca 1700 na 1300. Je zřejmé, že trh není nasycen a ceny rostou i vlivem zvyšující se poptávky.

■ Vývoj cen bytů



Obrázek 4 – Vývoj cen bytů v Ostravě [11]

■ Vývoj počtu nabídek

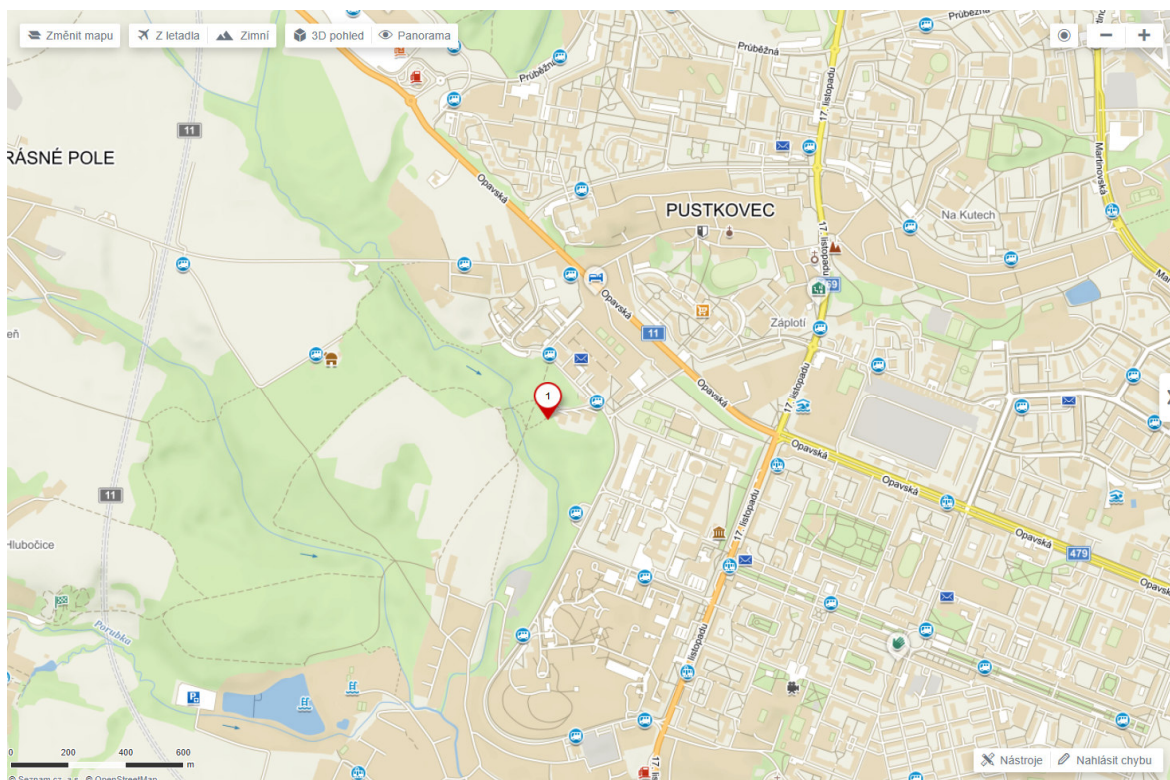


Obrázek 5 – Vývoj počtu nabídek bytů ke koupi v Ostravě [11]

Nejlevnější nemovitosti jsou v oblastech sousedících s průmyslovými zónami a v oblastech zasažených zvýšenou prašností a dalšími negativními jevy souvisejícími s průmyslovou výrobou, a v okolí sociálně vyloučených lokalit. Naopak nejdražší nemovitosti jsou v centru města a v městské části Poruba.

8.4 Umístění investičního záměru

Předmětný projekt je umístěn v katastrálním území Poruba, ve stejnojmenném městském obvodu. Tento městský obvod je zájemci o bydlení vyhledávanou lokalitou díky vysoké úrovni občanské vybavenosti a oproti ostatním městským částem i kvalitnějším životním prostředím. Je zde hustá síť mateřských, základních i středních škol, multifunkční sportovní areály, krytý bazén, zastřešený zimní stadion i letní koupaliště, nákupní centra, zdravotní střediska i fakultní nemocnice. Centrem obvodu je Hlavní třída, čtyřproudý bulvár se středovým zeleným pásem, lemovaný bytovými domy, které v přízemí obsahují množství menších obchodů, restauračních zařízení a kaváren.



Obrázek 6 – Umístění projektu [12]

Pozemky, na kterých má být bytový dům umístěn, leží v blízkosti areálu kolejí Vysoké školy báňské, v dosahu kompletní občanské vybavenosti. Pozemky mají nepravidelný tvar, jsou převážně mírně svažitého charakteru s orientací svahu na západ. Ze severu, západu a jihu jsou obklopeny lesními pozemky, na východní straně navazují na zastavěné plochy s nízkopodlažní obytnou zástavbou. Celková výměra všech pozemků je 10 595 m², nicméně zastavitelná je pouze část o ploše cca 50 x 50 m. Dle platného územního plánu města jsou pozemky v ploše bydlení v bytových domech.

9. Trh s bydlením v České republice

V rámci předinvestiční přípravy je nutné zjistit aktuální stav na trhu bydlení a predikovat jeho další vývoj. Velký vliv na stav a vývoj trhu má dostupnost bydlení z pohledu zajištění financování zájemci o bydlení. Velká část kupujících využívá při pořízení nové nemovitosti finance poskytnuté finančním ústavem formou hypotéky.

9.1 Vývoj výstavby a růstu cen

Podle Property Indexu – ceny nemovitostí vydaného společností Deloitte je růst cen nových bytů v České republice v současné době nejrychlejší v Evropě. Analýza uvádí, že v roce 2018 byla průměrná cena za 1 m² bytové jednotky v novostavbě více než 2 500 EUR. Ceny bytů rostou z důvodu pomalé výstavby, která je způsobena především náročným a zdlouhavým schvalovacím procesem, kdy průměrná délka schválení nové stavby trvá téměř devět let. V mezinárodním porovnání délky povolených procesů se Česká republika propadla na 156. místo ze 190 zemí. [13]

V roce 2018 se meziročně zvýšil počet zahájených bytů o 5,1 % a činil 33 121 bytů, z toho počet zahájených bytů v rodinných domech vzrostl o 2,7 %, v bytových domech byl růst o 0,5 %. Počet dokončených bytů v roce 2018 se meziročně zvýšil o 18,5 % a činil 33 868 bytů. Počet dokončených bytů v rodinných domech vzrostl o 26,3 %, v bytových domech došlo k nárůstu o 11,5 %. [14]

Očekává se, že v roce 2019 mírně stoupne objem nabízených rezidenčních nemovitostí a zároveň vzroste poptávka v rámci celé republiky o 1,1 %. Pozitivně poptávku ovlivní demografický vývoj a podpora státu, a naopak negativně na ni působí vývoj cen nemovitostí. Poptávka po rezidenčních nemovitostech poroste pomaleji než nabídka. V roce 2019 poroste poptávka v Praze i regionech shodně o 1,1 procenta. V roce 2020 ředitelé developerských společností předpokládají stagnaci poptávky, v regionech ještě růst o 0,5 procenta, v Praze již pokles o 0,4 procenta. [15]

Ředitelé developerských projektů uvádějí, že v současné době je nejvyšší poptávka po malých bytech o dispozici 1+kk a 2+kk a předpokládají, že tento trend bude pokračovat

jak z důvodu růstu cen nemovitostí, tak i z důvodu regulace poskytování úvěrů ze strany České národní banky. [15]

9.2 Hypoteční trh

Na podzim roku 2018 vstoupila v platnost regulace České národní banky pro poskytování hypotečních úvěrů. Podle nových pravidel jsou hypotéky nově poskytovány pouze v hodnotě do 80 % LTV (Loan To Value – poměr výše úvěru k hodnotě zastavěné nemovitosti), v rozmezí 81–90 % LTV mohou banky poskytnout úvěr jen v 15 % nově uzavřených smluv a hypotéky nad 91 % LTV by nesmějí být poskytovány vůbec. Měsíční splátka hypotéky nemá činit více než 45 % čistého měsíčního příjmu a celkové dluhy žadatele nesmějí překročit devítinásobek čistého ročního příjmu.

Toto omezení vedlo k tomu, že po uplatnění nových pravidel pro poskytnutí hypotéky splní uvedené podmínky o pětinu méně žadatelů, než tomu bylo před zavedením regulace. Klesá počet poskytnutých hypotečních úvěrů i celkový objem, přestože jsou úrokové sazby pro žadatele výhodnější, než tomu bylo v období předcházejícím regulaci.

Předpokládá se, že výše uvedené skutečnosti budou mít za následek růst zájmu o nájemní bydlení. Svou roli hraje také migrace především mladých lidí z venkova do větších měst z důvodu studia nebo lepších pracovních příležitostí.

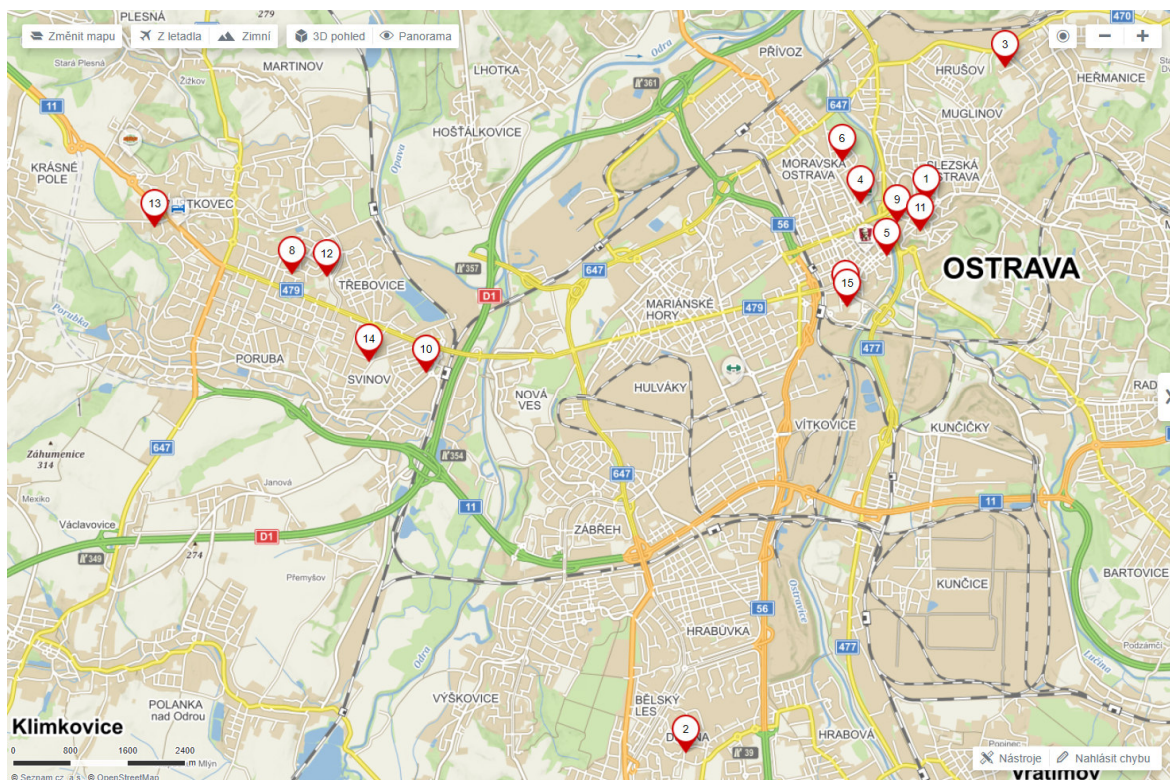
Tabulka 2 – Vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů, jejich objemu a úrokové sazby [16]

Měsíc / Rok	Počet (v ks)		Objem (v mld. Kč)		Úroková sazba	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
leden	7783	4764	16,503	10,93	2,28%	3,00%
únor	7446	4961	15,96	10,881	2,37%	2,99%
březen	9087	6658	19,247	14,746	2,46%	2,90%
duben	7896	6395	16,871	14,615	2,51%	2,85%
květen	7819	6977	16,757	15,927	2,51%	2,80%
červen	9030	7119	19,38	16,498	2,49%	2,76%
červenec	7016	6615	15,386	15,435	2,50%	2,68%
srpen	8475	6153	18,788	14,294	2,53%	2,61%
září	9153	6359	20,805	15,007	2,57%	2,47%
říjen	10590	7027	24,284	16,953	2,67%	2,36%
Celkem	84295	63028	183,981	145,286		

10. Trh s byty v Moravskoslezském kraji a v Ostravě

Podle Českého statistického úřadu bylo v letech 2009-2018 dokončeno v Moravskoslezském kraji 24,5 tis. bytů (do statistiky jsou započítány byty v bytových i rodinných domech), přičemž téměř polovina z nich je v okresech Ostrava-město a Frýdek-Místek. V okrese Ostrava-město bylo v hodnoceném období z celkového počtu dokončených bytů v bytových domech (2 636 bytů) postaveno 46,7 %, tedy 1231. Maxima v počtu dokončených bytů v Moravskoslezském kraji bylo dosaženo v roce 2009, kdy bylo dokončeno 2 984 bytů. V následujících letech došlo vlivem krize ke klesání počtu dokončených bytů až do roku 2014, kdy bylo dokončeno 1 943 bytů. V dalším období, kromě roku 2016, počty dokončených bytů v kraji rostly a v roce 2018 bylo dokončeno 2 545 bytů. [17]

10.1 Vývoj v posledních letech



Obrázek 7 – Umístění novostaveb bytových domů v Ostravě [18]

V posledních zhruba 10 letech bylo v Ostravě realizováno několik developerských projektů bytových domů. Ne všechny lze s odstupem času vyhodnotit jako úspěšné. Na některých z nich se negativně podepsalo propuknutí krize v roce 2008, jiné byly ovlivněny neatraktivní lokalitou nebo nevhodně zvolenou strukturou bytových jednotek. Jak vyplývá z příložené

mapy, naprostá většina projektů je umístěna buďto v centrální části města nebo v městském obvodu Poruba.

10.1.1 Atrium Slezská

Celkem 129 bytových jednotek o velikostech 1+kk až 4+kk (obytné plochy 31 až 151 m²) bylo zkolaudováno v roce 2008 na Michálkovické ulici v k.ú. Slezská Ostrava. Podle informací realitních makléřů byly malé byty zakoupeny za účelem dalšího pronájmu, ve větších bydlí přímo majitelé. Nejrychleji byly prodány byty o velikosti 4+kk (cca 100 m²) ve vyšších patrech. Cena za 1 m² plochy bytu se pohybovala od 30.000 do 45.000 Kč, poslední byty se prodávaly v době krize v ceně okolo 25.000 Kč za 1 m².

10.1.2 Villa domy Nová Bělá

Pět třípodlažních bytových domů se 74 byty o velikostech 1+kk až 4+kk a 79 parkovacími místy bylo zkolaudováno v roce 2009. Jednotková cena byla v intervalu 25.000 – 30.000 Kč. Projekt je umístěn na Kaminského ulici v k.ú. Nová Bělá.

10.1.3 Nové byty Ostrava

V roce 2009 vznikl v Ostravě-Heřmanicích komplex bytových domů obsahující celkem 132 bytových jednotek. Po nástupu krize se byty nedařilo prodat ani přes výrazné slevy. Banka, financující výstavbu, podala v roce 2013 na developera insolvenční návrh. Byty nakonec prodával na pokyn věřitelského výboru insolvenční správce. Svou roli nepochybně sehrála i nevhodná volba lokality.

10.1.4 Rezidence Améba

V roce 2010 byl dokončen projekt Améba se 40 bytovými jednotkami na Sadové ulici v centrální části města, v k.ú. Moravská Ostrava. Obsahuje byty o dispozičním řešení 1+kk až 4+kk a ploše od 50 do 260 m². Byty byly prodávány velmi dlouho, dodnes nejsou všechny prodány.

10.1.5 Ostravská brána

Bytový dům na Biskupské ulici v centru města, kolaudovaný v roce 2010, obsahuje celkem 36 bytových (3x 2kk, 25x 3kk, 4x 3+1, 4x 4kk o plochách 70-117 m²) a 9 nebytových jednotek. Před vypuknutím krize bylo prodáno několik jednotek v ceně okolo 50.000 Kč za

1 m², ostatní byty byly prodány v ceně mezi 30.000 a 35.000 Kč za 1 m², přičemž průměrná jednotková cena je 33.000 Kč za 1 m² plochy bytu.

10.1.6 Bytový dům Vítězná

Realizace projektu na Vítězné ulici v centrální části města byla dokončena v roce 2011. Objekt má 5 podlaží s celkem 24 bytovými jednotkami o dispozici 2+kk až 4+kk a ploše 43 m² až 131 m². Jednotková kupní cena se pohybovala mezi 40.000 a 45.000 Kč.

10.1.7 Rezidence Nová Karolina I. etapa

Developerský projekt v centru města, v místě, kde dříve stála koksovna a v současné době zde má vyrůst nová čtvrť složená z bytových domů a administrativních objektů. Výstavba I. etapy (242 bytů a administrativní objekty) byla zahájena v polovině roku 2008, na podzim došlo vlivem dopadů krize k přerušení prací až do počátku roku 2010. Nakonec byla I. etapa projektu kolaudována v roce 2012, jednotková cena bytů se pohybovala mezi 30.000 a 55.000 Kč.

10.1.8 Bytový dům U sportoviště

Projekt je umístěn v městském obvodu Poruba, na ulici U Sportoviště. Stavba byla dokončena v roce 2012 a obsahuje 17 bytů (2x 1+kk, 3x 2+kk, 4x 3+kk, 8x 4+kk). Kupní cena se pohybovala mezi cca 35.000 a 40.000 Kč za 1 m².

10.1.9 Byty v parku

Tři samostatně stojící domy o 5 nadzemních podlažích pochází z roku 2013. Celkově se v projektu nachází 66 bytových jednotek o dispozici 2+kk až 5+kk. Obytné plochy bytů jsou od 45 m² do 119 m². Nejrychleji byly prodány velké byty 4+kk ve vyšších patrech. Menší byty jsou zakoupeny jako investice a pronajímány. Jednotková cena se pohybovala okolo 35.000 Kč.

10.1.10 Nové byty Svinov

V roce 2015 byl kolaudován bytový dům o pěti nadzemních podlažích s 33 bytovými jednotkami na Stanislavského ulici v Ostravě Svinově. Bytový dům včetně parkovací plochy je oplocen. Kupní cena se pohybovala okolo 35.000 za 1 m².

10.1.11 Rezidence Františkov

V roce 2017 došlo ke kolaudaci projektu viladomů Rezidence Františkov, který obsahuje 42 bytových jednotek v 5 objektech. Cena bytů byla od cca 40.000 do 50.000 Kč/m².

10.1.12 Bytový dům Sokolovská

V roce 2018 byl dokončen projekt bytového domu na Sokolovské ulici v Ostravě. Celkem obsahuje 74 bytů s dispozicemi 1+kk až 5+kk. Kupní cena se pohybovala mezi 40.000 a 50.000 Kč za 1 m².

10.1.13 Bytové domy Krásnopolská

Původní projekt v k.ú. Pustkovec musel projít řadou změn, aby vyhověl požadavkům územního plánování. V roce 2018 bylo nakonec v rámci projektu dokončeno 21 bytů. Realizované ceny a další podrobnosti nebyly zjištěny.

10.1.14 Bytový dům Polská

V roce 2019 byl kolaudován projekt bytového domu na Polské ulici v Ostravě-Porubě. Obsahuje 41 bytových jednotek o velikosti 1+kk až 4+kk. Kupní cena se pohybovala okolo 50.000 Kč za 1 m².

10.1.15 Nová Karolina II. etapa

V roce 2017 je zahájena další etapa výstavby (104 bytů), nicméně developer nebude realizovat plánovanou III. A IV. etapu. Dle v minulosti uzavřené smlouvy s městem případnou pozemky, na kterých měly vzniknout původně plánované bytové domy v rámci III. A IV. Etapy, bezplatně zpět městu. Poslední byty jsou v současné době nabízeny v cenách od 55.000 Kč za 1 m².

10.1.16 Rezidence Anna

V roce 2019 byl započat prodej bytů v Rezidenci Anna na Martinovské ulici v Ostravě-Martinově. Jednotková cena bytů se pohybuje okolo 50.000 Kč.

10.1.17 Další projekty

Kromě uvedených projektů proběhla v Ostravě realizace i několika málo dalších bytových domů, ke kterým se nepodařilo zjistit podrobnosti o skladbě bytových jednotek a realizovaných cenách, proto zde nejsou popsány.

10.1.18 Město v roli developera

Město Ostrava v současné době připravuje realizaci pěti projektů v centru města. V novostavbách či rekonstruovaných domech by mělo vzniknout 178 nových bytů. Všechny byty by však měly být určeny k pronájmu.

10.2 Současný stav

Pro analýzu současného stavu trhu s byty v Ostravě byl proveden sběr dat z realitních serverů a databází, které sledují realitní inzerci. S ohledem na zdroj dat (realitní inzerce), byly ceny redukovány z důvodu nižší kvality informací. Není totiž jisté, zda nemovitost skutečně bude prodána za inzerovanou cenu, ani zda jsou uvedené plochy a další údaje přesné.

10.2.1 BJ 2+kk, Ostrava-Moravská Ostrava, 60 m² užitné plochy

Byt o dispozici 2+kk v osobním vlastnictví, o výměře 60 m² v Ostravě, ul. náměstí Biskupa Bruna. Byt se nachází v centru vedle nákupního střediska Forum Nová Karolina ve 4. patře s výtahem. Součástí kupní ceny je sociální zařízení včetně kuchyňské linky, která obsahuje myčku a elektrický sporák. V bytě je také zavedený termostat na ovládání teploty. Podlaha je z keramické dlažby a plovoucí podlahy.

- BJ 2+kk, Ostrava,
- Plocha: 60 m²,
- Cena 3.350.000 Kč,
- Redukce (zdroj): 5 %,
- Redukovaná cena (Kč/m²): 53.042 Kč

10.2.2 BJ 3+kk, Ostrava, 95 m² užitné plochy

Jedná o byt 3+kk v připravované výstavbě navazující II. etapy rezidenčního bydlení v lokalitě Nová Karolina, objekt E. Byt o výměře 93 m² a sklepem 4 m². Parkovací stání je možno dokoupit ve vlastní podzemní garáži. Výstavba objektu E navazující II. etapy Nové Karoliny byla zahájena na ul. Na Prádle a bude dokončena na podzim 2019. V domě Na Prádle bude 39 bytů o velikosti 1+kk – 4kk, ve zvýšeném přízemí s předzahrádkami, ve

vyšších patrech s prostornými lodžiemi a terasami. Parkování pro rezidenty je zajištěno v podzemním patře.

- BJ 3+kk, Ostrava,
- Stav: novostavba,
- Plocha: 95 m²,
- Cena 4.435.330 Kč,
- Redukce (zdroj): 5 %,
- Redukovaná cena (Kč/m²): 44.353 Kč

10.2.3 1,5+kk, Ostrava, 51.7 m² užitné plochy

Jedná o byt 1,5+kk ve II. etapě rezidenčního bydlení v lokalitě Nová Karolina, o výměře 51,7 m². Parkovací stání je možno dokoupit ve vlastní podzemní garáži. Výstavba II. etapy Nové Karoliny byla zahájena v únoru 2017 bytovým domem, situovaným u náměstí Biskupa Bruna (objekt F). Objekt Biskupa Bruna je výjimečný svou polohou u centrálního náměstí a výhledem na Beskydy a industriální komplex Dolní Vítkovice. Je tvořen 65 bytovými jednotkami ve 2. NP - 9. NP a s dispozicemi 1+kk-4+kk a dvěma komerčními jednotkami. Parkování je zajištěno dostatkem parkovacích stání ve vlastní podzemní garáži.

- BJ 1,5+kk, Ostrava,
- Stav: novostavba,
- Plocha: 52 m²,
- Cena 3.203.817 Kč,
- Redukce (zdroj): 5 %,
- Redukovaná cena (Kč/m²): 58.871 Kč

10.2.4 BJ 2+kk, Ostrava-Poruba, 61 m² užitné plochy

Bytová jednotka o podlahové ploše 61,4 m² se nachází v 5. NP bytového domu. Součástí bytu je prostorná šatna v zádveří a komora v ložnici. V bytě jsou hliníková okna s trojskly, je vybaven kvalitními vinylovou podlahou a dveřmi s obložkovými zárubněmi. Byt je nový, dosud neužívaný. V domě je výtah, velkou výhodou jsou velmi nízké náklady na provoz bytu.

- BJ 2+kk, Ostrava,

- Stav: novostavba,
- Plocha: 61 m²,
- Cena 2.799.000 Kč,
- Redukce (zdroj): 5 %,
- Redukovaná cena (Kč/m²): 43.591 Kč

10.2.5 BJ 2+kk, Ostrava-Poruba, 62 m² užitné plochy

Nabízíme k prodeji nový byt 2+kk v projektu BD Polská v Ostravě Porubě. Byt o podlahové ploše 61,8 m² se nachází v 2 NP bytového domu, který je situován na křižovatce ulic Polská a Ukrajinská v Ostravě-Porubě. Je dispozičně moderně řešen, přes zádveří se vchází do obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Koupelna je vybavena sprchovým boxem, nástěnným WC a instalace pro pračku a sušičku jsou umístěny pod umyvadlem. Dále se v bytě nacházejí prostorná ložnice, přístupná z chodby.

- BJ 2+kk, Ostrava,
- Stav: novostavba,
- Plocha: 62 m²,
- Cena 2.618.172 Kč,
- Redukce (zdroj): 5 %,
- Redukovaná cena (Kč/m²): 40.117 Kč

10.2.6 BJ 3+kk, Ostrava-Poruba, 74 m² užitné plochy

Nabízíme k prodeji nový byt 3+kk v developerském projektu BD Polská. Byt o podlahové ploše 74 m² se nachází v 4 NP bytového domu, který je situován na křižovatce ulic Polská a Ukrajinská v Ostravě-Porubě. Je dispozičně moderně řešen, přes prostorné zádveří se vchází do obývacího pokoje s kuchyňským koutem a balkónem o výměře 6,2 m². Koupelna je vybavena sprchovým boxem, nástěnným WC a instalace pro pračku a sušičku jsou umístěny pod umyvadlem. Dále se v bytě nacházejí dvě ložnice. Byt je nový, kolaudovaný v dubnu 2019, dosud neužívaný.

- BJ 3+kk, Ostrava,
- Stav: novostavba,
- Plocha: 74 m²,

- Cena 3.464.908 Kč,
- Redukce (zdroj): 5 %,
- Redukovaná cena (Kč/m²): 44.482 Kč

10.2.7 BJ 3+kk, Ostrava-Poruba, 101 m² užitné plochy

Exkluzivně nabízíme byt v osobním vlastnictví o vel. 3+kk, ul. U Sportoviště, Ostrava Poruba. Byt se nachází v 3NP/4NP v novostavbě. Otevřený prostor mezi kuchyňským zázemím a obývacím prostorem, jídelní zázemí pro stůl 6-8 lidí. Vstup na zasklenou zimní zahradu. Navazuje skleněnými dveřmi oddělená prostorná komora. Ložnice, navazuje zvlášť dveřmi oddělená prostorná šatna. Další pokoj. Koupelna: obklady, dlažba, sprchovací box, vana, prostor na pračku. V celém bytě nové dveře, zárubně, dřevěné podlahy, bodové osvětlení, noční světlo.

- BJ 3+kk, Ostrava,
- Stav: novostavba,
- Plocha: 101 m²,
- Cena 5.690.000 Kč,
- Redukce (zdroj): 5 %,
- Redukovaná cena (Kč/m²): 53.520 Kč

10.2.8 BJ 3+kk, Ostrava-Martinov, 69,8 m² užitné plochy

Bydlení v čtyřpodlažním bytovém domě v klidné městské části Ostrava-Martinov nabízí perfektní občanskou vybavenost, skvělou dostupnost služeb a MHD, s lákavými možnostmi výletů a cyklovýletů po okolí. 45 bytů, 1+kk – 4+kk, 24,6 m² – 115,9 m².

- BJ 3+kk, Ostrava,
- Stav: novostavba,
- Plocha: 70 m²,
- Cena 3.288.000 Kč,
- Redukce (zdroj): 5 %,
- Redukovaná cena (Kč/m²): 44.623 Kč

10.3 Vyhodnocení trhu s byty

Z uvedených údajů lze vyčíst, že ve městě v posledních letech stoupají ceny nemovitostí. Po prudkém propadu cen v letech po krizi, kdy byt v novostavbě bylo možné pořídit již od 25 000 Kč za 1 m², se aktuálně nové byty prodávají v ceně 40 000 až 60 000 Kč a jsou velmi rychle prodány, protože poptávka stále převyšuje nabídku a trh je nenasycený. V současné době jsou v rámci celého města nabízeny ke koupi poslední byty v novostavbě projektu Rezidence Nová Karolina a byl spuštěn prodej bytů v Rezidenci Anna v Ostravě-Martinově. Informace o jiných plánovaných projektech nebyly nalezeny.

Z provedené analýzy vyplývá, že ke dni zpracování jsou nabízeny ke koupi byty v hodnotě cca 2,5 – 6,4 milionu a jednotková cena se pohybuje v intervalu mezi cca 40 000 a 60 000 Kč za 1 m².

11. Financování

Financování developerského projektu je možné z vlastních zdrojů, ale s ohledem na velkou finanční zátěž využívá většina společností, zabývajících se výstavbou za účelem dalšího prodeje koncovému vlastníkovi, bankovní úvěry.

V případě financování záměru finančním ústavem, požaduje věřitel zpracování podnikatelského záměru, ze kterého bude zřejmé, jaké jsou předpokládané náklady na realizaci zahrnující koupi pozemku, zpracování projektu, stavební náklady, náklady na management, marketing, prodej a právní služby, jaké jsou očekávané výnosy projektu. Dlužník musí splnit podmínky banky:

- financovat projekt z určité části z vlastních zdrojů, v tomto případě má finanční ústav požadavek na 30 % celkových nákladů na realizaci hrazených z vlastních zdrojů,
- v době poskytnutí úvěru musí mít developer podepsány smlouvy o smlouvě budoucí kupní k věřitelem stanovenému objemu projektu, tedy k 25 % plochy určené k prodeji a zároveň k 25 % očekávaných výnosů projektu, přičemž musí být složeny i rezervační zálohy ve věřitelem stanovené výši na vázané účty (10 %).

Čerpání probíhá postupně proti fakturám a jiným dokladům, které potvrzují účelovost čerpání. Podmínky čerpání se mohou v závislosti na věřiteli i dlužníkovi lišit, nicméně standardně ústav poskytující úvěr požaduje:

- Výpis z obchodního rejstříku dlužníka,
- Územní rozhodnutí, stavební povolení a další doklady nutné pro realizaci projektu,
- Potvrzení o vložení vlastních zdrojů dlužníka,
- Předložení výpisu z katastru nemovitostí potvrzujícího, že projektové pozemky jsou ve vlastnictví dlužníka, nevážnou na nich žádná zástavní práva nebo jiná práva třetích osob, neprobíhají změny v katastru nemovitostí na projektových pozemcích ve prospěch třetích osob,
- Uzavření zástavní smlouvy k účtům dlužníka vedených u věřitele,

- Uzavření zástavní smlouvy k pozemkům, které jsou předmětem projektu, ve prospěch věřitele,
- Návrh na vklad zástavního práva k projektovým pozemkům s razítkem příslušného katastrálního úřadu potvrzující podání návrhu,
- Zřízení zástavního práva k 100% obchodního podílu dlužníka,
- Předložení harmonogramu stavebních prací a rozpočtu,
- Předložení ceníku jednotek,
- Zprávu externího experta, ve které je obsaženo potvrzení, že všechna povolení k realizaci projektu jsou platná a účinná, potvrzení rozpočtu a časového harmonogramu dlužníka, potvrzení o proinvestování vlastních zdrojů dlužníka v plné výši do projektu,
- Ocenění aktuální tržní hodnoty projektových pozemků, ocenění budoucí tržní hodnoty jednotek po dokončení projektu. Hodnoty musí dosáhnout ukazatele LTV (Loan To Value – poměr výše úvěru k hodnotě zastavěné nemovitosti) max. 0,65,
- Předložení smluv o smlouvách budoucích kupních k jednotkám, které splňují minimální požadovanou výši předprodeje a složení záloh v požadované výši na vázaný účet vedený u věřitele.

Doba čerpání je stanovena na střednědobé období, cca 2 roky. Splácení jistiny probíhá formou měsíční splátky v nepravidelné výši z výnosů projektu, prodeje jednotek. Úroky se splácejí měsíčně. Úroková sazba je vázaná na PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate – indikace průměrné sazby, za kterou jsou banky ochotny nabídnout na mezibankovním trhu peníze), ke kterému je připočítána marže.

Developer musí i po poskytnutí úvěru plnit podmínky věřitele:

- Dokončit dílo dle harmonogramu,
- Doložit věřiteli zápis projektové budovy a jejích jednotek do katastru nemovitostí ve stanoveném termínu,
- Prokázat, že v rámci zástavy pozemků jsou zastaveny i dokončené stavební objekty, tedy projektový dům a jeho jednotky,
- Pravidelně předkládat finanční výkazy a další informace o projektu,

- Používat věřitelem odsouhlasené návrhy smluv o smlouvách budoucích a kupních a kupních smluv pro prodej jednotek,
- Zajistit k věřitelem stanovenému termínu požadovaný objem prodeje (50 % jednotek do kolaudace),
- Prodejní ceny jednotek se nesmí lišit od věřitelem schváleného ceníku jednotek.

12. Časový harmonogram

Pro vyhodnocení nákladů nutných k zajištění realizaci projektu a jako podklad pro schválení bankovního úvěru je nutné zpracovat časový harmonogram. Předpokládá se, že v případě kladného rozhodnutí o investici po dokončení nákupu projektu a po zpracování dokumentace pro stavební povolení by mohla být stavba zahájena na počátku roku 2021, výstavba by trvala 20 měsíců, kolaudace by tedy proběhla v dubnu 2023 a následovalo by předání jednotek vlastníkům.

Tabulka 3 – Časový harmonogram

BYTOVÝ DŮM		
Harmonogram	začátek	konec
Stavební povolení	01.01.2021	30.06.2021
Zahájení prodeje	01.07.2021	
Realizace stavby 20 měsíců	01.08.2021	01.02.2023
Založení stavby	01.08.2021	31.10.2021
Monolitické konstrukce	01.11.2021	01.07.2022
HSV práce	01.02.2022	01.09.2022
PSV práce a montáže	02.03.2022	01.02.2023
Fasáda	02.07.2022	01.12.2022
Prodej 25 % do 31.12.2021		31.12.2021
Ukončení prodeje jednotek		01.10.2023
Dokončení stavby		01.04.2023
Kolaudační souhlas		01.05.2023
Předání jednotek klientům	02.04.2023	01.12.2023

13. Náklady na realizaci projektu a zisk z prodeje

13.1 Náklady

Finanční nároky na realizaci investičního záměru bývají již před rozhodnutím, zda bude projekt realizován. Ze zkušenosti developerů vyplývá, že poměr realizovaných a posuzovaných projektů je 1:10, přičemž náklady na studie a analýzy jsou i u neuskutečněných projektů.

Po výběru projektu vhodného k realizaci vznikají náklady na nákup pozemku nebo projektu včetně pozemků či stavby, která bude předmětem změn. Dále jsou to projektové práce, náklady na výstavbu, technický a stavební dozor, inženýring, náklady na marketing a prodej, právní služby, účetnictví, daňové a finanční poradenství, pojištění a chod firmy:

- Na nákup předmětného projektu včetně pozemků musí investor vynaložit 25 milionů.
- Protože v této fázi nemá investor k dispozici podrobný položkový rozpočet, používá při posouzení nákladů na výstavbu cenové ukazatele, které vycházejí z dlouhodobých statistik z cen staveb a zpracovávají ceny v minulosti realizovaných staveb, přičemž nejsou známy podrobnosti týkající se standardu provedení, proto je běžná odchylka, se kterou je nezbytné počítat, +/- 15 %. Pro budovy je jako měrná jednotka používán m^3 obestavěného prostoru. Pro rok 2019, budovy pro bydlení, domy netypové se svislou konstrukcí monolitickou plošnou platí cena 7 420 Kč/ m^3 bez DPH. Obestavěný prostor řešeného objektu je 21 390 m^3 , náklady na výstavbu by se měly pohybovat okolo 158,714 milionů Kč bez DPH. K tomu je připočítána rezerva ve výši 5 %, tzn 7,936 milionů Kč.
- Náklady na další stupně projektové dokumentace (dokumentace pro stavební řízení, dokumentace pro provedení stavby, dokumentace zadání stavby dodavateli) a inženýring by se podle honorářového řádu měly pohybovat okolo 5 % z ceny stavby – 7,936 milionů Kč.
- Autorský a technický dozor bude zajištěn externím dodavatelem. Cena služby je dána velikostí a náročností stavby a při projektu této velikosti se náklady na autorský dozor pohybují okolo 10 000 Kč měsíčně, za technický dozor okolo

30 000 Kč měsíčně, celkem 960 000 Kč. Stavební dozor bude zajištěn vlastním zaměstnancem a náklady na jeho mzdu jsou počítány v hodnotě 1 milionu za projekt. Náklady na zajištění dozorů jsou 1,96 milionů Kč.

- Na marketing a prodej si investor vyčlenil 2,5 % z tržeb.
- Právní a poradenské služby vycházejí z počtu bytových jednotek, kdy je počítáno s náklady 20 000 Kč na jednu bytovou jednotku. Na právní a poradenské služby bude vynaloženo 500 tisíc Kč.
- Úroky po dobu čerpání 7,5 milionů Kč bez DPH.
- Development fee je položka, která zahrnuje činnosti developerského týmu v rámci předinvestiční fáze a investiční a realizační přípravy, kdy developer provádí analýzy vedoucí k rozhodnutí, zda projekt bude realizován, následně vybírá dodavatele jednotlivých služeb: projektanta, banky, poskytovatele marketingové podpory a řídí společnost. Tyto aktivity vykonává tým 5 lidí, kteří dodávají know-how. Fee je 5 % z tržeb.
- Vedlejšími náklady investice je myšleno zajištění chodu firmy: nájemné, leasingy a další související položky jsou vyčísleny na 3 miliony Kč.

13.2 Zisk

Bankou požadovaná výše vlastních zdrojů je 30 % celkových nákladů na realizaci projektu (LTC – Loan To Cost je poměr mezi výší úvěru a celkovými náklady projektu). Základní podmínkou pro realizaci investice je zisk investora. Investice do developerských projektů je velmi riskantní z důvodů nejistých schvalovacích procesů. Očekávaná míra ročního zhodnocení peněz vložených investory do bytových projektů je tedy relativně vysoká a pohybuje se mezi 5-10 % ročně. Taková podmínka zhodnocení investice by byla splněna v případě, kdy jednotková prodejní cena za 1 m² plochy bytu by činila 65 000 Kč bez DPH, jednotková cena za 1 m² plochy sklepa, balkonu, terasy nebo lodžie by byla 32 500 Kč bez DPH a cena jednoho garážového stání by byla 250 000 Kč bez DPH.

Tabulka 4 – Předpokládané náklady a očekávané zisky

PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY PROJEKTU				
nákup projektu		25 000 000 Kč		
stavební náklady		158 714 000 Kč		
rezerva	5%	7 936 000 Kč		
projektová dokumentace	5%	7 936 000 Kč		
autorský dozor, technický a stavební dozor		1 960 000 Kč		
marketing a prodej	2,50%	6 028 000 Kč		
právní, účetní, daňové poradenství		500 000 Kč		
development fee	5%	12 056 388 Kč		
vedlejší náklady		3 000 000 Kč		
úroky z úvěru		7 500 000 Kč		
celkem bez DPH		230 630 388 Kč		
OČEKÁVANÉ PŘÍJMY PROJEKTU				
		Kč bez DPH/m2	Kč s DPH/m2	tržby bez DPH
byty s DPH 21% (m2)	1371,55	65 000 Kč	78 650 Kč	89 150 750 Kč
byty s DPH 15% (m2)	1 739	65 000 Kč	74 750 Kč	113 022 000 Kč
garážová stání (ks)	50	250 000 Kč	287 500 Kč	12 500 000 Kč
sklepní kóje (m2)	303	32 500 Kč	37 375 Kč	9 847 500 Kč
terasy, lodžie a balkony (m2)	511	32 500 Kč	37 375 Kč	16 607 500 Kč
příjmy celkem				241 127 750 Kč
	minimální nutný	výsledný		
ZISK INVESTORA	10 378 367 Kč	10 497 363 Kč		
PRODEJNÍ CENA ZA BYTOVOU JEDNOTKU				
	m2	Kč vč. DPH/m2	Kč/bytová jednotka	
2+kk	76,77	74 750 Kč	5 738 558 Kč	
3+kk	93,03	74 750 Kč	6 953 993 Kč	
4+kk	120	74 750 Kč	8 970 000 Kč	
5+kk	198,89	78 650 Kč	15 642 699 Kč	
5+kk	178,21	78 650 Kč	14 016 217 Kč	

Výraznou složku ceny pro kupujícího však hraje i daň z přidané hodnoty, která je v současné době stanovena v základní sazbě ve výši 21 % pro byty, jejichž podlahová plocha překročí 120 m² a ve snížené sazbě 15 % pro byty do 120 m² včetně.

14. Závěr a vyhodnocení investičního záměru

Pro úspěch projektu je nutné, aby nabídka reflektovala poptávku. Z analýzy je zřejmé, že poptávka převyšuje nabídku, novostaveb bytových domů je na trhu nedostatek a poloha projektu by mohla být pro potenciální kupující velmi atraktivní. Nevhodná se zdá být plocha jednotlivých bytových jednotek. Dnešním trendem je, z důvodu vysoké ceny za 1 m² plochy bytu, snižovat výměru bytů, aby byly cenově dostupnější širším vrstvám potenciálních klientů. V analýze uvedený a v minulosti realizovaný projekt Améba se navzdory očekávání investora také nesetkal s dostatečnou poptávkou po bytech s větší plochou.

V současné době se jednotková cena bytu v novostavbě v Ostravě pohybuje mezi 40 000 až 60 000 Kč (s DPH), bytové jednotky realizované v rámci projektu by musely být, s ohledem na ochotu investora vložit své prostředky do projektu, prodávány v jednotkové ceně cca 75 000 Kč až 79 000 Kč s DPH. Byť zřejmě cena bytů v lokalitě s plánovaným projektem nadále poroste, byla by kupní cena bytových jednotek navržených projektem kvůli velké ploše bytu velmi vysoká. Po přepočtu jednotkových cen na cenu za byt získáváme následující ceny s DPH (bez započítání ceny za balkon, lodžii, terasu a garážové stání):

- | | |
|---|----------------|
| – Bytová jednotka o dispozici 2+kk s plochou 76,77 m ² : | 5 738 558 Kč, |
| – Bytová jednotka o dispozici 3+kk a ploše 93,03 m ² : | 6 953 993 Kč, |
| – Bytová jednotka o dispozici 4+kk a ploše 120,00 m ² : | 8 970 000 Kč, |
| – Bytová jednotka o dispozici 5+kk a ploše 198,89 m ² : | 15 642 699 Kč, |
| – Bytová jednotka o dispozici 5+kk a ploše 178,21 m ² : | 14 016 217 Kč. |

Za obdobné a nižší ceny je možné v Ostravě a blízkém okolí pořídit novostavbu rodinného domu o srovnatelné ploše a za splnění podmínky přijatelné dojezdové vzdálenosti do centra města. Ceny bytu v takové výši nemusí být trhem akceptovány a zkušenosti makléřů potvrzují, že v případě vysoké ceny za pořízení bytu se zájemci o bydlení rozhodují právě pro bydlení v rodinném domě.

Realizaci projektu v této podobě nelze developerovi doporučit. Náklady na realizaci záměru jsou z důvodu vysoké ceny stavebních prací tak vysoké, že stěží pokryjí tržní hodnotu bytu. Nevhodná je ale především celková skladba bytových jednotek.

15. Seznam použité literatury a informačních zdrojů

1. **Valach, Josef, a další.** *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. Praha : Ekopress, s.r.o., 2010. ISBN 978-80-86929-71-2.
2. **Fotr, Jiří a Souček, Ivan.** *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha : Grada Publishing, a.s., 2005. ISBN 80-247-0939-2.
3. **Prostějovská, Zita a kolektiv.** *Management výstavbových projektů*. Praha : Česká technika - nakladatelství ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04142-0.
4. **Česelský, Jan a Štrup, Ondřej.** *Investiční procesy*. Ostrava : VŠB - Technická univerzita Ostrava, 2012. ISBN 978-80-248-2811-4.
5. **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).**
6. **Zazvonil, Zbyněk.** *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha : EKOPRESS s.r.o., 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
7. **kolektiv autorů - zástupců peněžních ústavů.** Standardy bankovních aktiv - Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí. místo neznámé : Česká bankovní asociace, 1. 11 2015.
8. **Victoria - realitní centrum.** www.victoria-reality.cz. [Online] [Citace: 18. 3 2019.] <https://www.victoria-reality.cz/zakazka/443149/>.
9. **GfK SE.** Rozdíly kupní síly v rámci regionů České republiky se mírně snižují. *Výzkum trhu*. [Online] 26. 11 2018. <https://www.gfk.com/cz/insights/press-release/rozdily-kupni-sily-v-ramci-regionu-ceske-republiky-se-mirne-snizuji/>.
10. **Deloitte Central Europe Holdings Limited.** Deloitte Real Index. [Online] 10 2019. [Citace: 20. 10 2019.] <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ-Real-index-2Q-2019.pdf>.

11. **Valuo Technologies s. r. o.** Analýza cen nemovitostí Q3/2019 - souhrnné statistiky. 2019.
12. **Mapy.cz: © Seznam.cz, a.s. .** Mapy.cz. *Mapy.cz*. [Online] Seznam.cz, a.s. . [Citace: 20. 4 2019.] <https://mapy.cz/zakladni?vlastni-body&x=18.1555101&y=49.8349647&z=16&ut=Nov%C3%BD%20bod&uc=9ph2oxW1dU&ud=49%C2%B050'7.965%22N%2C%2018%C2%B09'19.450%22E>.
13. **Deloitte Central Europe Holdings Limited.** Property Index - ceny nemovitostí. [Online] 2019. <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-index-nemovitosti.html>.
14. **CEEC Research.** Kvartální analýza českého stavebnictví. *CEEC Research*. [Online] CEEC Research, 25. 3 2019. <http://www.ceec.eu/research/filter-research-list?iResearchId=179&sCountry=CZ&sYear=2019&do=downloadResearch>.
15. **CEEC Research.** Studie developerských příležitostí. *CEEC Research*. [Online] CEEC Research, 25. 4 2019. <http://www.ceec.eu/research/filter-research-list?iResearchId=182&sCountry=CZ&sYear=2019&do=downloadResearch>.
16. **Fincentrum & Swiss Life Select a.s.** Hypoindex.cz. *Fincentrum Hypoindex říjen 2019*. [Online] 20. 11 2019. <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-rijen-2019-propad-sazeb-pokracuje-zajem-o-hypoteky-ozivuje/>.
17. **Český statistický úřad.** Bytová výstavba v Moravskoslezském kraji v letech 2009–2018. *Český statistický úřad*. [Online] 21. 8 2019. <https://www.czso.cz/csu/xt/bytova-vystavba-v-moravskoslezskem-kraji-v-letech-2009-az-2018>.
18. **Mapy.cz: © Seznam.cz, a.s.** Mapy.cz. *Mapy.cz*. [Online] Seznam.cz, a.s., 2019. <https://mapy.cz/zakladni?vlastni-body&x=18.2384352&y=49.8183025&z=13&sid=5dbd7aede406f36de48caa22>.
19. **Tetřevová, Liběna.** *Financování projektů*. Praha : Professional Publishing, 2006. ISBN 80-86946-09-6.

20. **Skypaper.** www.skypaper.cz. *Skypaper*. [Online] Magazín Skypaper, 2018. <https://skypaper.cz/novinky/zvysena-poptavka-po-novych-bytech-prevysuje-nabidku-ve-vsech-regionech/>.

21. **Otevřená společnost, o.p.s. , Ekumenická akademie, z. s. .** Mapa exekucí. [Online] 2019. [Citace: 19. 10 2019.] <http://mapaexekuci.cz/index.php/mapa-2/>.

16. Seznam obrázků

Obrázek 1 – Vizualizace projektu [8].....	27
Obrázek 2 – Vizualizace projektu [8].....	28
Obrázek 3 – Průměrná cena bytu v Kč/m ² v ČR [10]	32
Obrázek 4 – Vývoj cen bytů v Ostravě [11].....	33
Obrázek 5 – Vývoj počtu nabídek bytů ke koupi v Ostravě [11].....	33
Obrázek 6 – Umístění projektu [12].....	34
Obrázek 7 – Umístění novostaveb bytových domů v Ostravě [18].....	38

17. Seznam tabulek

Tabulka 1 – Tabulka pro výpočet plochy [7]	27
Tabulka 2 – Vývoj počtu hypotečních úvěrů, jejich objemu a úrokové sazby [16].....	37
Tabulka 3 – Časový harmonogram.....	50
Tabulka 4 – Předpokládané náklady a očekávané zisky	53